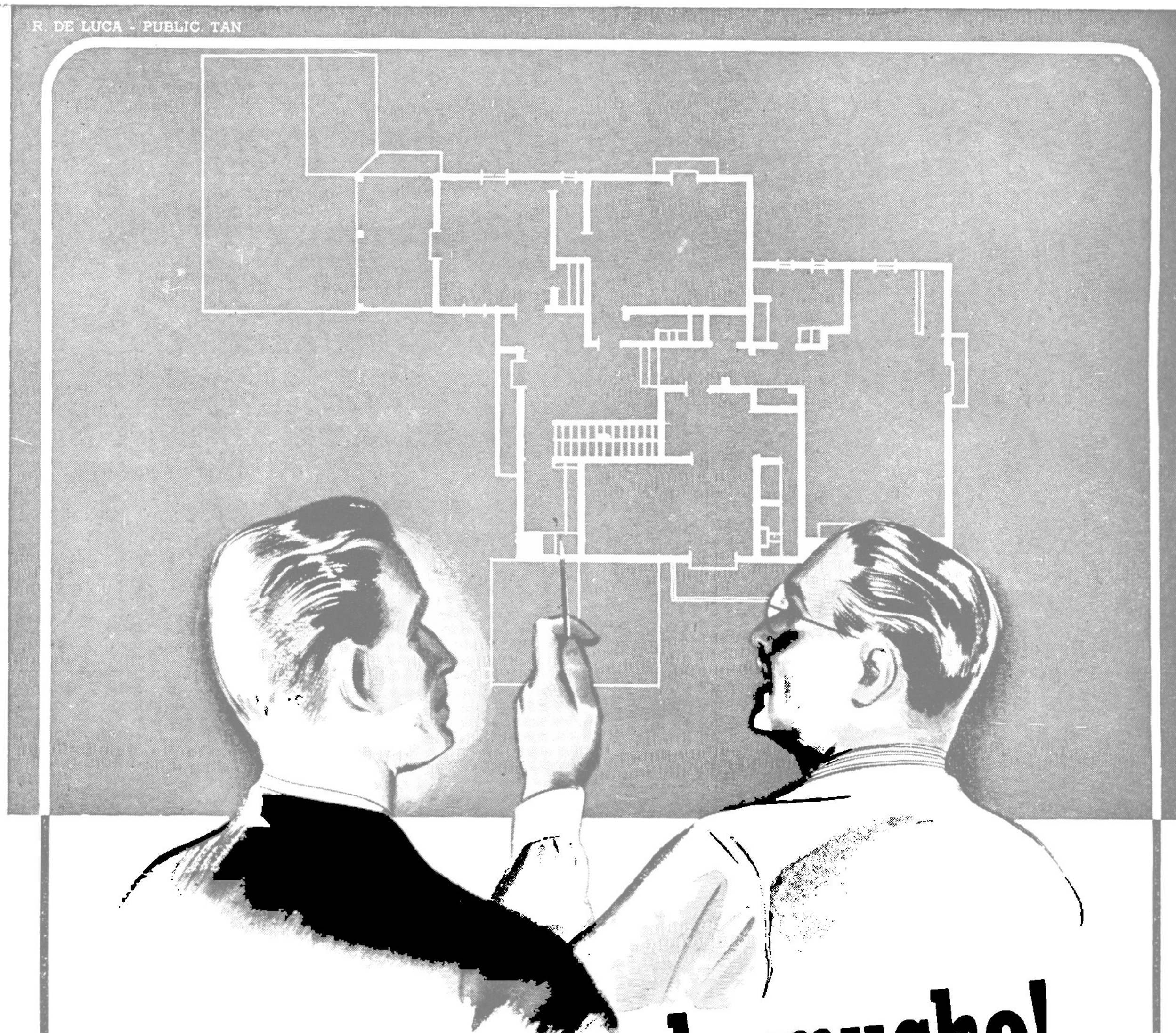
CACYA

LA REVISTA DEL CENTRO DE ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES DE OBRAS Y ANEXOS

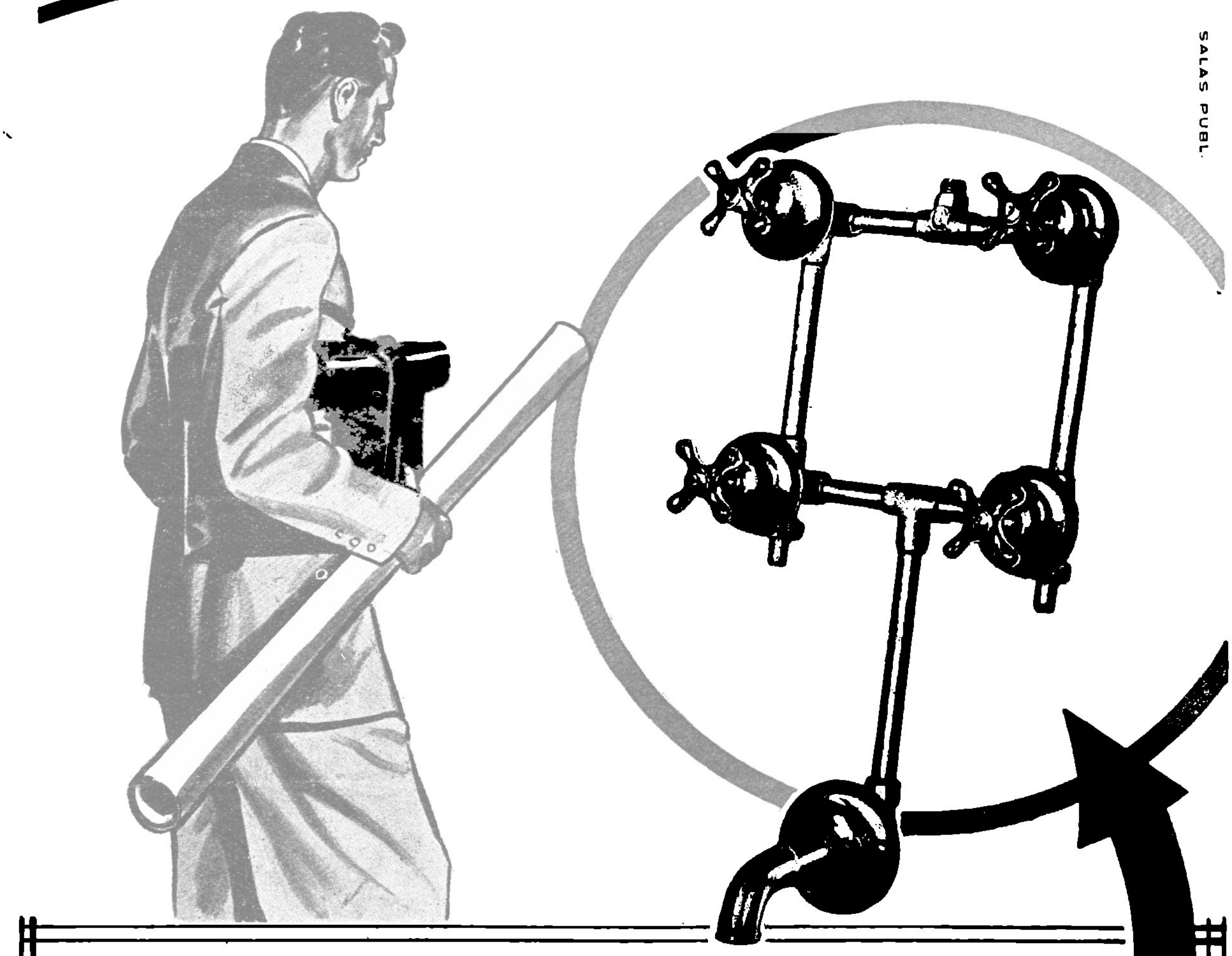


DICIEMBRE

1943


R. DE LUCA - PUBLIC. TAN

¿En busca de CALIDAD?



SALAS PUBL.

Los señores profesionales saben por experiencia que, cuando se trata de CALIDAD, hay que buscar la marca P. H. en los accesorios cromados o niquelados para cuartos de baño

SON ARTICULOS NOBLES — INDUSTRIA ARGENTINA

VENTA EN TODAS LAS CASAS DEL RAMO

P.H.

Establecimientos Metalúrgicos

PIAZZA HNOS

S. R. Lda. CAPITAL $ 1.680.000.— m/n.

ADMINISTRACION Y VENTAS: ARRIOLA 158 • EXPOSICION: BELGRANO 502

TALLERES: ARRIOLA 154

Edificio de Renta, Larrea 1045 - 47

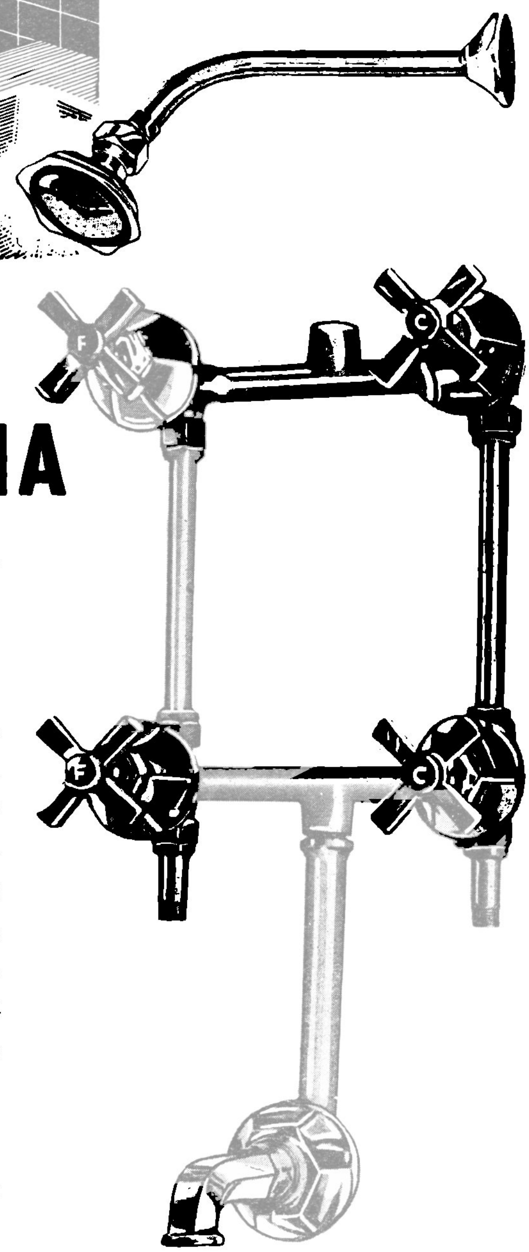
Arq. OSCAR S. GRECCO
Propiedad del mismo

◆

Véanse foto y planos en las páginas 174 y 175 de esta Revista

Proveedores y Subcontratistas





El Centro de Arquitectos, Constructores de Obras y Anexos

Formula votos ante el Altísimo para que el nuevo año jalone el advenimiento de un mundo nuevo, en que la Paz y la Fraternidad derramen sus bendiciones sobre todos los hombres, sin distinción de razas, lenguas ni religiones, y desea a sus asociados, anunciantes y lectores de esta Revista un

FELIZ Y PROSPERO AÑO 1944

Editorial Windron
Freire 801
Buenos Aires
República Argentina

Muy señores míos:

Sírvanse remitirme por Contra reembolso, a vuelta de correo, el libro del arquitecto José Luis Moia titulado "Planos Completos de 50 Viviendas" cuyo precio es de $15.- m/n y que contiene:

50 proyectos inéditos dibujados con sus plantas, fachadas, secciones, perspectiva, cálculo de hormigón armado y planta de techos.

Detalles constructivos con los tipos de carpintería y herrería de todos los proyectos, interiores de roperos, muebles de cocina, detalles de fachadas, techos de tejas, chimeneas, escaleras, etc.

Especificaciones técnicas, con pliegos de condiciones, contratos, actas, convenios de medianería, etc.

Salúdalos muy atte.

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Nombre y apellido: _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _
Dirección: _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _
Ciudad: _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ F. C. _ _ _ _ _ _

Nota: del exterior pago con giro sobre Buenos Aires

LICITACIONES

REALIZADAS

Banco de la Nación Argentina. — Ampliación y reformas en el edificio de la sucursal de Venado Tuerto.

B. Y. L. C. O.	$	138.440.00
Variante 1ª (aumenta)	„	5.000.00
Felipe Goldenberg	„	175.000.00
Variante 1ª (aumenta)	„	6.310.00
José Ruso	„	178.899.49
Variante 1ª (rebaja)	„	20.971.00
Luis J. Ravazzani	„	180.970.00
"Comarco" Soc. Regional	„	186.637.00
Variante 1ª (rebaja	„	6.600.00
Variante 2ª (aumenta)	„	420.00
La Edilicia	„	193.458.00
Angel Stefani Hnos. e Hijos	„	260.403.00
Variante 1ª (rebaja)	„	8.875.00

La variante 1ª consiste en la cubierta del techo y la 2ª en los pisos de parquet.

—Reparaciones en la sucursal de San Cristóbal:

Salvador Ruscica	$	39.150.00
Angel Stefani Hnos e Hijos	„	41.861.00
César De Marchi	„	44.300.00
"Febeton"	„	46.950.56
B. Y. L. C. O.	„	53.790.00

—Ampliación y reformas en la sucursal de San Carlos de Bariloche:

Favaron y Longhi	$	565.000.00
Variante	„	9.000.00
Baldassare Zani	„	599.968.00
Variante	„	24.900.00
Juan R. Cervini	„	638.000.00
Variante	„	7.000.00
Harilaos y Cía.	„	718.486.55
Variante	„	4.860.00
Adolfo Soffer y Cía.	„	732.230.00
Variante	„	5.700.00
Wayss y Freytag S. A.	„	758.235.00
Variante	„	15.065.00
Derechos municipales aumenta	„	4.000.00
Cía General de Construcciones S. A.	„	806.000.00
Variante	„	7.800.00

La variante consiste en colocar zócalos de granito; todos los precios de la variante son con aumento.

—Refacciones en la sucursal de San Antonio Oeste:

Alejandro Casanovas	$	43.500.00
Angel Stefani Hnos. e Hijos	„	47.156.00
Carranza y Kaplan	„	54.950.00

—Refacciones en la sucursal de Reconquista (Santa Fe):

Angel Stefani Hnos. e Hijos	$	53.562.30
Alejandro Casanovas	„	62.225.00
César De Marchi	„	71.500.00

Dirección General de Ingenieros del Ministerio de Guerra. — Construcción de un local para ensayos de estabilidad de explosivos en la Dirección General del Material del Ejército, presupuesto oficial $ 14.200.37:

Cirilo Nassiff		P. O.
Eugenio Vidal e Hijos		31,00 %
Chiraque S. R. L.		35,60 „
Anunciado Spinosa	$	16.800.00

La primera propuesta, es por el importe del presupuesto oficial, las dos siguientes con aumento y la última por el importe consignado.

—Construcción de un galpón para depósito de materiales en la usina eléctrica; presupuesto oficial pesos 109.388.91:

Rosetti Hnos.	5,00 %
Andrés L. Rossi	7,40 „
Buscaglia y García Rabadán	8,15 „
Cía. Sud Americana de O. P. S. A.	10,67 „
Piazza y Piana	14,35 „
Variante	8,86 „
Cirilo Nassiff	15,00 „
Dyckerhoff y Widman S. A.	25,40 „
Variante	20,70 „
Tarico y Ricardi	28,70 „

La primera propuesta es con rebaja y las restantes con aumento.

Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Córdoba. — Construcción de 200 casas individuales para empleados y obreros, en Alto Alberdi; presupuesto oficial $ 909.465.60:

Schuster y Carrera Crotti	$ 1.069.570.50
Felipe Goldenberg	„ 1.203.455.50
Atilio R. Vallania	„ 1.269.518.00

Ferrocarriles del Estado. — Construcción de viviendas para el personal y ejecución de obras y trabajos accesorios en la estación Federal del Ferrocarril del Este; presupuesto oficial $ 300.043.81:

Benjamín Snitcosky	11,80 %
Cía. Americana de O. P. S. A.	12,90 „
Julio F. Henri	13,00 „
Antonio F. Figuerola	14,40 „
Segovia y Gasco	16,00 „
Segovia y Gasco, alternativa	13,00 „
Berino J. Schnack	22,50 „
S. A. Italo Argentina Puricelli	22,50 „

Las siete propuestas son con aumento del presupuesto oficial.

Dirección General de Fabricaciones Militares. — Licitación N° 41. — Construcción de cinco casas y un comedor para obreros en la Fábrica Militar de Munición de Artillería, en Río Tercero, provincia de Córdoba; presupuesto oficial $ 387.853.98:

Benito Roggio e Hijos	29,00 %
Carlos A. Pini	29,50 „
Marletta Hiriart, Dorel y Cía	48,00 „
Sebastián Maronese	48,30 „

Las cuatro propuestas son con aumento del presupuesto oficial.

—Construcción de dos depósitos y dos polvorines en la Fábrica Militar de Munición de Armas Portátiles y en la Fábrica Militar de Munición de Artillería, en Borghi, provincia de Santa Fe; presupuesto oficial pesos 201.826.25:

E. R. C. A.	6,9 %
Felipe Goldenberg	17,60 „
Juan Spirandelli	18,70 „
Gabriel Piñol y Cía.	28,70 „

Todas las propuestas son con aumento del presupuesto oficial.

—Construcción de una enfermería en la Fábrica Militar de Munición de Artillería en Río Tercero, provincia de Córdoba; presupuesto oficial $ 280.211.70:

Felipe Goldenberg	16,60 %
Revuelta, Carrara y Bottaro	17,90 „
Carlos A. Pini	19,70 „
E. C. A. De Miguel y Seeber S. A.	21,25 „
Benito Roggio e Hijos Soc. Resp. Ltda.	27,00 „

Todas las propuestas son con aumento del presupuesto oficial

Consejo Nacional de Educación. — Obras de refacción en los edificios escolares de esta Capital, que se consignan seguidamente:

Grupo I (Anulado)

Rivadavia 2616	$ 21.688.28
Libertad 1312	„ 17.545.03
Total	$ 39.234.03

Pedro Carranza	6,37 „

La primera propuesta es con rebaja del presupuesto oficial y las tres restantes con aumento.

Grupo IV

Belgrano 637	$	28.398.85
Carlos Calvo 1140	„	19.564.94
Humberto I° 343	„	10.042.60
Total	$	58.006.39

Luis J. Ravazzani	1,05 %
Pedro Carranza	2,13 „
Humberto Vannelli e hijos	4,82 „
Civelli y Paolini	8,00 „
Juan B. y Angel A. Casali	16,13 „

La primera propuesta es con rebaja del presupuesto oficial y las cuatro restantes con aumento.

Grupo V

Rioja 850	$	27.780.29
Universidad 1073	„	3.871.27
Vieytes 1469	„	6.686.66
Independencia 4246	„	28.817.93
Total	$	67.156.05

Juan B. y Angel A. Casali	11,95 %
Luis J. Ravazzani	16,44 „

Ambas propuestas son con aumento del presupuesto oficial.

Grupo VI

Carabobo 253	$	11.055.49
Gavilán 1464	„	5.433.95
Alagón 300	„	9.005.84
F. Acuña de Figueroa 850	„	39.301.30
Total	$	64.796.58

Grupo II

Avda. San Martín 6387/43	$	40.755.30
Fernández de Enciso 4451	„	8.500.00
Nicasio Oroño 1431	„	10.183.10
Total	$	59.438.40

Humberto Vannelli e hijos	2,50 %
Juan B. y Angel A. Casali	7,45 „
Luis J. Ravazzani	14,19 „
José Zamorano	14,95 „

Las cuatro propuestas son con aumento del presupuesto oficial.

Grupo III

Suipacha 118	$	9.506.82
Piedras 1430	„	12.738.00
Garay 794	„	11.806.00
Rodríguez Peña 747	„	22.233.40
Total	$	56.284.22

Luis J. Ravazzani	3,33 %
Juan B. y Angel A. Casali	0,45 „
Antonio Muñoz	2,00 „

Luis J. Ravazzani	6,13 %
Humberto Vannelli e hijos	5,74 „
Civelli y Paolini	0,60 „
Juan B. y Angel A. Casali	9,95 „

Las tres primeras propuestas son con rebaja del presupuesto oficial y la última con aumento.

Grupo VII

Las Heras 3096	$ 21.653.66
P. de Peralta 1437	„ 1.958.28
Zapata 449	„ 22.009.60
Total	$ 45.621.54

Luis J. Ravazzani	0,55 %
Humberto Vannelli e hijos	2,48 „
Pedro Carranza	5,13 „
Juan B. y Angel A. Casali	5,94 „
Marinelli y Scoponi	44,00 „

La primera propuesta es con rebaja del presupuesto oficial y las cuatro restantes con aumento.

—Ejecución de obras de adaptación en el edificio fiscal de la calle Charcas 1081, con destino a la Inspección Médica Escolar de la Repartición:

Juan B. y Angel A. Casali	5,13 %
Humberto Vannelli e Hijos	14,40 „
Luis J. Ravazzani	14,94 „
José Mastropier	15,00 „
Stella E. Genovese	39,00 „
Mario Molina y Vedia	64,50 „

Todas las propuestas son con aumento del presupuesto oficial que es de $ 20.159.72 m/n.

Municipalidad de Bell Ville, Córdoba. — Construcción del Palacio Municipal; presupuesto oficial $ 242.720.80:

Aníbal Renato Lainatti	$ 225.487.64
José B. Bettarelli	„ 233.327.52
Herran y Garavaglia	„ 235.075.12
Alberto Lucio Romero	„ 236.652.80
Juan Stagliari	„ 239.801.46
Vanoli y Quaglia	„ 242.720.82
Telmo Lo Celso	„ 247.575.24
Luis Pastrone e Hijos	„ 281.556.00
Felipe Goldenberg	„ 252.308.79

A REALIZARSE

Enero 1944:

10. — **Ferrocarriles del Estado.** — Construcción de un pabellón para los laboratorios de Ensayo de Materiales y ejecución de obras y trabajos accesorios en zona del Puerto Capital, Dique 4, de acuerdo con el pliego de condiciones N°s 24.216/31.081 y demás documentos que lo complementan; presupuesto oficial pesos 68.028.05.

La apertura de las propuestas se llevará a cabo en la Oficina de Licitaciones de la Administración, Avenida Maipú N° 4, Capital Federal, a las 11 horas.

11. — **Ferrocarriles del Estado.** — Construcción del edificio de la Estación Pichinal, de acuerdo al expediente 29.994/31.080; presupuesto oficial $ 83.229.22.

La apertura de propuestas se realizará en la Oficina de Licitaciones, Avenida Maipú N° 4, a las 11 horas.

Esta Revista se imprime en los Establ. Gráficos ESMERALDA, Esmeralda 1385 U. T. 41, Plaza 4204 -- Buenos Aires



P A S A N   L O S   A Ñ O S . . .

A medida que pasan los años aumenta el número de profesionales y propietarios satisfechos de haber empleado este cemento portland cuya alta calidad uniforme garantiza construcciones sólidas, seguras y permanentes.

C A L I D A D - S E R V I C I O - C O O P E R A C I O N

CEMENTO SAN MARTIN PORTLAND — INCOR

COMPAÑIA ARGENTINA DE CEMENTO PORTLAND

RECONQUISTA 46 - BUENOS AIRES • SARMIENTO 991 - ROSARIO

CACYA

LA REVISTA DEL CENTRO DE ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES DE OBRAS Y ANEXOS

Sumario

00693

Pág.

AÑO XVII — BUENOS AIRES, DICIEMBRE DE 1943 — NUM. 199

Director: Arq. FELIX SLUZKI
Editor: LUIS A. ROMERO

REGISTRO NACIONAL de la Propiedad Intelectual Nº 133.998 — 29-4-43

Oficinas: Cangallo 521 — U. T.: 33, Avenida 8864
Concesionarios para la venta en el Interior y Exterior: "El Distribuidor Americano", Reconquista 972. En la Capital, Felipe Terán

CORREO ARGENTINO — TARIFA REDUCIDA CONCESION Nº 104 — FRANQUEO PAGADO

PRECIO DE SUSCRIPCION ANUAL:

Capital Federal y Provincias	$	5.—
Extranjero	,,	6.—
Número suelto	,,	0.50
Atrasado	,,	0.60

simplex

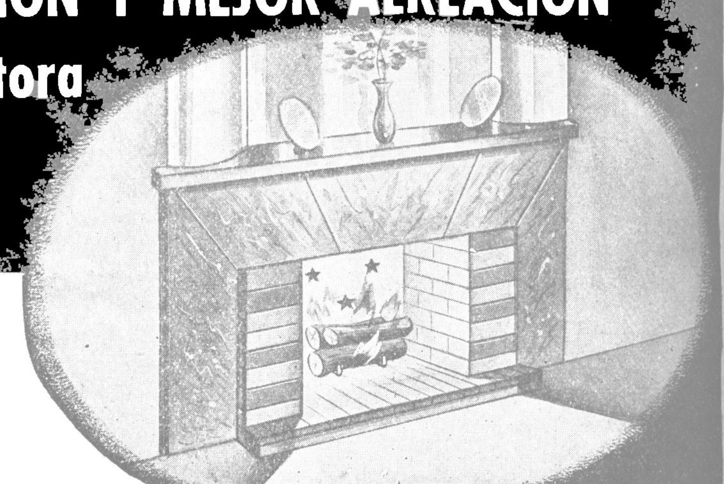
SIN HUMO NI HOLLIN!..

MEJOR CALEFACCION Y MEJOR AEREACION

Con Unidad Calefactora

CRATER

Pat. Nº 54935



• Unidad Calefactora CRATER llena todas las necesidades de calefacción y aereación modernas.

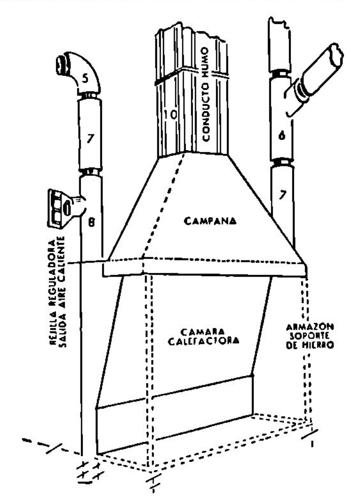
• Unidad Calefactora CRATER evita los inconvenientes del humo y hollín que despiden las comunes estufas de hogares abiertos, el enrarecimiento del ambiente y las temidas corrientes de aire frío, causantes de tantos males.

• Unidad Calefactora CRATER convierte las estufas de pared, en artefactos útiles, prácticos, higiénicos, económicos y confortables.

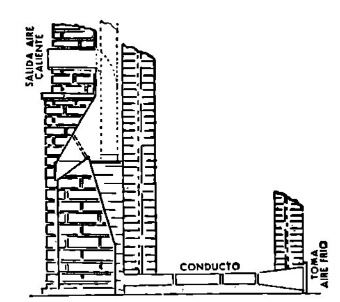
• Unidad Calefactora CRATER es de sencillísima aplicación y se adapta a cualquier tipo de estufa de hogar abierto.

• Unidad Calefactora CRATER brinda verdadero calor de hogar!

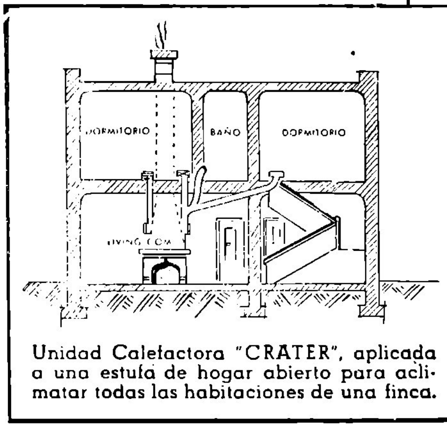
PIDA FOLLETO EXPLICATIVO



Unidad "CRATER" antes de ser revestida, compuesta por cámara de calefacción, campana de gases, chimenea y caños de gres refractarios vitrificados, para aclimatar varios ambientes.



Corte transversal de una Unidad Calefactora "CRATER", con su toma de aire exterior, registro de combustión y salida de aire aclimatado.



Unidad Calefactora "CRATER", aplicada a una estufa de hogar abierto para aclimatar todas las habitaciones de una finca.

BENEDETTO

CRATER

. Un producto de Cerámica Benedetto S. A. Ind. y Com.

Avda. Roque Sáenz Peña 760 - 1er. piso - U. T. 34 - Def. 7529

DISTRIBUIDORES:

Hierromat S. A. - Alsina 659-665 - U. T. 33 - AVENIDA 4052-4057
O. Guglielmoni - Avenida de Mayo 634 - U. T. 34 - DEFENSA 2792/93
Buenos Aires
B. Palm - O'Connor (Fte. al galpón CITA) Tel. 88 - Bariloche
El Fanal - Maipú 72-74 - U. T. 99397 - CORDOBA

ENTREGA INMEDIATA

ZONIFICACION DE LA CIUDAD

Cuarta conferencia del Ciclo de Divulgación del Código de la Edificación, pronunciada en el Salón de Actos del H. Concejo Deliberante

Por el Arq. FERMIN H. BERETERBIDE

PALABRAS DEL ING. LUIS A. HERBIN

De todas las disposiciones del Código de la Edificación, destinadas a que el desenvolvimiento de nuestra ciudad pueda efectuarse en forma que, paulatinamente vayan teniendo solución los problemas que hasta ahora se presentaron —derivados de una deficiente legislación—, acaso las más importantes, las que están destinadas a dar en un futuro, relativamente próximo, una nueva fisonomía a Buenos Aires, son las relativas a la zonificación. Ellas serán tratadas en esta conferencia, por el arquitecto señor F. H. Bereterbide, cuyo conocimiento profundo de la materia, unido a su capacidad intelectual y técnica, y a su natural inclinación hacia estos problemas, le confieren una gran autoridad en esta materia.

El Arquitecto Bereterbide, egresado de la Universidad de Buenos Aires con las más altas clasificaciones, habiendo obtenido la medalla de oro correspondiente al mejor proyecto entre los egresados de su curso, ha acreditado posteriormente, en una larga y brillante actuación profesional, condiciones excepcionales de capacidad y de talento.

Sea como profesor suplente en la Facultad de Ciencias Matemáticas de Rosario, en la que obtuvo por concurso la cátedra de Historia de la Arquitectura; sea en su acción como funcionario de la administración Municipal desde 1922 hasta 1927 (y posteriormente desde 1934 en la Oficina del Plan Regulador); sea en su actuación profesional libre, en todos los casos el Arquitecto Bereterbide se destaca por sus altas condiciones de técnico y de estudioso, y por la originalidad de sus proyectos y concepciones.

La vivienda popular y la urbanística, le atraen preferentemente, y en diversos concursos de casas colectivas, particulares y municipales en que intervino, obtuvo varios primeros premios. Ha realizado y publicado interesantes estudios sobre la construcción de autovías a bajo nivel, y playas de estacionamiento subterráneas en la Avenida 9 de Julio; proyectado parques y barrios-jardines, entre los que merece destacarse el relacionado con el barrio-jardín del Riachuelo, publicado en el Boletín del Concejo Deliberante; ha obtenido por concurso en colaboración la ejecución del plan regulador de la Ciudad de Mendoza; y en sus muchas obras, proyectos y estudios sobre estas materias, está reconocido como un verdadero especialista.

Como funcionario municipal, proyectó varias construcciones en el Parque Centenario, de las cuales la más importante, es el conjunto de pabellones del Laboratorio Pasteur.

En 1935 a raíz de la creación del servicio Técnico Asesor de este Concejo Deliberante, el Arquitecto Bereterbide por concurso, obtiene el cargo de arquitecto del mencionado servicio; y entre otros estudios, a él se deben los relacionados con el tipo de Avenida Parque para la avenida Coronel Roca, y la prolongación de la avenida Parral hasta la Plaza Primera Junta; así como también los proyectos de numerosos barrios-jardines que se han construído o se están construyendo en esta ciudad.

A contar de 1939, agregó a sus funciones de Técnico Asesor de este Concejo, las de Secretario Técnico de actas, de la Comisión Especial del Código de la Edificación, tarea en la que, como siempre, evidenció sus raras condiciones de profesional inteligente y laborioso.

Será pues, para nosotros, sumamente ilustrativo escuchar al Arquitecto Bereterbide su disertación sobre una materia en la cual es un maestro.

Señor Arquitecto Bereterbide, tiene Vd. la palabra.

LA CONFERENCIA

La zonificación establecida en el Código es una ampliación del zoneamiento que ya existe en las disposiciones vigentes o en las costumbres.

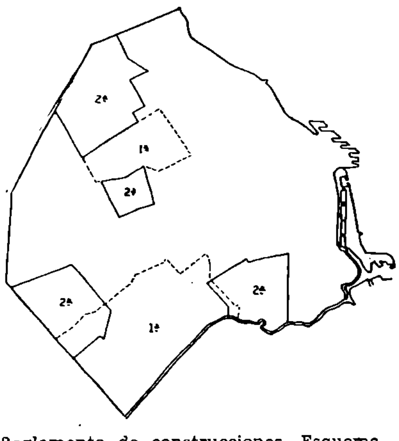
La ciudad ya se halla dividida en distritos según el uso del suelo, la altura de las construcciones y la superficie no edificable; sólo carece de una zonización según los materiales. Hay en efecto diversas zonas industriales donde ciertas industrias pueden instalarse y otras no; hay tres zonas para diferentes alturas en los edificios; y las mismas zonas para distintas superficies de patios.

Cierto es que la zonificación existente en el Reglamento que nos rige es limitada, poco efectiva, incompleta y en su mayor parte incipiente. Pero existe; y la Comisión clasificando estas disposiciones así como las consecuencias previsibles de la aplicación del Reglamento, y la evolución y las tendencias de la ciudad, la amplió —como se verá en seguida— a fin de conformarla con las necesidades y directivas contemporáneas.

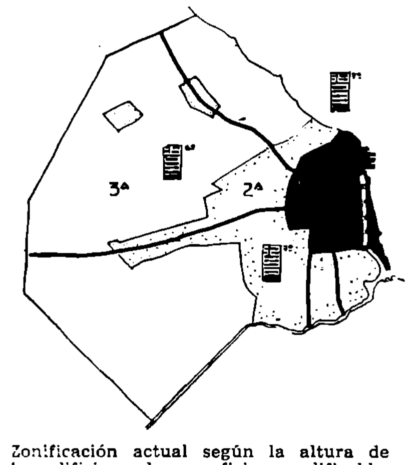
Conviene de paso, antes de entrar en el tema, anotar que la zonificación establecida en el Código, bien que incorporable al —todavía futuro— Plan Regulador como muchas otras disposiciones ya legales, ya económicas, etc., que regulan el desarrollo urbano, está lejos, muy lejos de confundirse con la que así se denomina en el Plan Regulador. La palabra zonificación —o zonización o zoneamiento que significan lo mismo— no debe inducirnos a error, por ser usada en ambos instrumentos edilicios. La zonificación urbanística que constituye la porción más importante de los Planes Reguladores, tiene aquí un significado mucho más amplio. Además de comprender las divisiones de la ciudad según el uso del suelo, la altura de los edificios y el área edificada —tal como deben existir en los buenos Reglamentos de Construcciones— el zoneamiento de los Planes Reguladores abarca más bien lo que no es propio de la parcela particular y no reclame la acción privada; sus disposiciones apuntan especialmente a la ciudad en su conjunto y a todo lo que tiene carácter público.

Zonificación urbanística. — Así la zonificación urbanística involucra el establecimiento de los espacios libres de todas clases —verdes y de cultura física—, la localización de todos los núcleos educativos —desde las escuelas primarias hasta las Ciudades Universitarias—, de los núcleos culturales —a partir de las bibliotecas de barrio hasta los conjuntos de museos, exposiciones y muchas otras instituciones artísticas y científicas que congregan multitudes—; de los locales de abastecimiento —desde los mercaditos de barrio hasta los gigantescos mercados de concentración: — la ubicación de todos los servicios asistenciales —desde la atención a la maternidad y al niño hasta los Centros Hospitalarios—; todo ello aunado a muchas concentraciones, ya cívicas —desde los centros de barrio hasta el Centro Cívico Nacional—, ya comerciales —puertos y ferrocarriles—, a todo lo cual aun cabría agregarse la implantación definitiva del complejo sistema vial, que comprende desde la pequeña playa de taxis pasando por el sistema de Estación Central y Aeropuertos, hasta la red maestra de las autovías urbanas y regionales.

Todo este gigantesco complejo que se acaba de exponer constituye la zonificación en un Plan Regulador de una metrópolis como la nuestra. Ello nos aclara, que debido a la zonificación parcial existente en los Reglamentos de Construcciones, éstos pueden ser una parte



Reglamento de construcciones. Esquema de zonas industriales de 1ª y 2ª clase.



Zonificación actual según la altura de los edificios y la superficie no edificable.

no despreciable en los Planes Reguladores; pero también nos permite comprender que así como es exacto que un Plan Regulador no puede prescindir de su complementario Código de la Edificación, también es cierto que un Código de la Edificación puede muy bien aplicarse sin un Plan Regulador; las viejas y bellísimas ciudades de Europa han llegado a ser lo que sabemos, con sólo reglamentos edilicios, sin Planes Reguladores. No obstante, hoy no cabe discutir la necesidad —la urgente necesidad— de esos planes; pero la conveniencia y la posibilidad de aplicar un buen Reglamento sin un Plan Regulador es también incuestionable.

La zonificación espontánea característica de las grandes ciudades, esto es, la distribución de sus funciones dominantes en zonas bien determinables, como es natural, también se manifiesta entre nosotros; unas veces en forma ventajosa para el público como la centralización bancaria y de las oficinas del gran comercio, así como la de algunos calificados barrios residenciales; otras veces en forma perjudicial como la excesiva concentración de salas de espectáculos en una reducida zona del centro o la recíprocamente ruinosa interferencia de la habitación y la industria en algunos distritos de la ciudad.

Zonificación actual según el uso. — La falta de un Plan Regulador que determinara la división de esta Capital según el uso predominante de su suelo; el conocimiento de las tendencias manifiestas o más adecuadas en tal sentido de todas las zonas de la ciudad; la necesidad de asegurar el desarrollo normal de las actividades predominantes de cada distrito con el fin de protegerlas de otras contrarias y perjudiciales, aunado todo ello al conocimiento de la experiencia de las ciudades norteamericanas traída por uno de los miembros de esta Comisión, la requirieron a precisar la clasificación de los usos permitidos en cada parcela de la ciudad. Todo lo que hoy existe en este respecto es el zoneamiento industrial, las restricciones en las diagonales, en los barrios Palermo Chico y de Construcciones Modernas y algunas disposiciones sobre localización de caballerizas y otros usos inconvenientes.

Las consecuencias de la escasez de restricciones más severas para el uso, son por demás conocidas: sólo basta recordar por un lado, las justificadas protestas, reclamaciones y pleitos de personas que han visto destruídas su tranquilidad y desvalorizada su propiedad debido a la implantación de una industria incómoda en la vecindad; y recíprocamente, la inseguridad y perjuicios acarreados al industrial por los cargos de los vecinos que han ido edificando después que aquél, a su alrededor.

Zonificación actual según la altura y los patios. — Si la zonificación actual, según el uso es absolutamente incipiente, la zonificación según la altura es funesta. Al referirnos a este punto —en general como lo estamos haciendo por ahora— conviene tener presente simultáneamente el área no edificable a fin de entendernos en el único lenguaje adecuado: el de las densidades de edificación.

Como se sabe, la superficie edificable en cada parcela, esto es, descontados los patios, multiplicada por la cantidad de pisos que caben debajo de las alturas máximas reglamentarias, determina una superficie total edificable que se denomina densidad de edificación; generalmente esta densidad se proporciona a la superficie del lote. Asimismo estas superficies edificables en cada lote, divididas por la cantidad de m² requeridos normalmente por cada persona que habita o trabaja nos da la densidad de población consentida por los Reglamentos, valores que generalmente se expresan en población consentida por manzana o por hectárea.

Los cálculos correspondientes a estas consideraciones parece que nunca fueron hechos por los redactores de nuestros Reglamentos de Construcciones. La consecuencia fué —para mencionar sólo el reglamento vigente— que, no obstante la intención de reducir la cantidad máxima de pisos altos desde 11 hasta 7 partiendo del centro hacia la periferia, como el número de pisos se halla también condicionado a la anchura de las calles, resulta de ello que la cantidad de pisos altos hoy permitidos en los edificios corrientes por el Reglamento que nos rige es prácticamente de 7 ó 6 en toda la ciudad. Tolerancia semejante, si no se justifica en el centro por razones de necesidad, como veremos en seguida, menos se explica en la periferia donde la inmensa mayoría de las casas son de planta baja únicamente.

Esto significa, para expresarnos en el lenguaje convenido —de densidad edificatoria— que la proporción entre la superficie sumada de todos los pisos y la superficie del lote varía entre 11.5 y 9 en el centro y entre 7.5 y 6, en la periferia, considerando respectivamente un lote de esquina donde no se exigen patios y un lote del centro de cuadra donde los patios alcanzan el 25 % de sus áreas. Recordemos aquellas cifras máximas —11.5 y 7.5 veces la superficie del terreno— para compararlas con las del Reglamento de Berlín del año 1925, donde aquellos máximos son en el centro comercial y en la periferia, 3 y 1/10 respectivamente. Cabe advertir que este último circuito corresponde al agro incorporado al municipio de esta capital. Conviene también aclarar de paso, que el Código que se propone se halla en tal respecto, no obstante sus enormes avances, bastante más cerca de nuestras exorbitancias del presente que de las juiciosas proporciones de Berlín. Hay mucho que hacer todavía para que nuestro Código sea lo que debe ser.

Cabe destacar —siquiera como consuelo— que las excesivas densidades en la edificación son un defecto de todos los reglamentos de América. Las posibles poblaciones que ellos consienten alcanzan a veces cantidades fantásticas.

En Nueva York, una comisión oficial calculó que si se edificara en la proporción permitida por su Código de la Edificación, la ocupación en los barrios comerciales llegaría a 344 millones de personas y en departamentos únicamente de los barrios residenciales, otros 26 millones; esto es tres veces la total población de los Estados Unidos.

Cálculos similares hechos para Buenos Aires, nos demuestran que el Reglamento vigente consiente una población superior a 30 millones y densidades mayores que 5.000 habitantes por manzana; lo último es sugestivo si tenemos presente que la población media actual en la circunscripción más densa no pasa de 700 personas por manzana. El reglamento berlinés sólo tolera en el distrito más denso, 1.600 habi-

tantes por Ha., vale decir, la mitad de lo que consiente nuestro Reglamento.

De todo lo que se acaba de exponer, se desprende que si se aplicara en cada parcela de Buenos Aires, los máximos de altura y los mínimos de patios establecidos en el Reglamento vigente el hacinamiento en las manzanas y la vía pública sería espantoso.

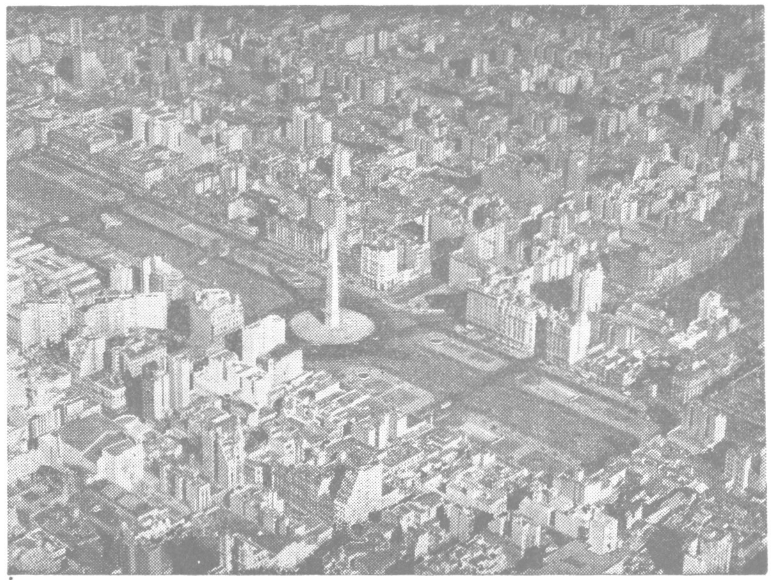
Podrá argüirse que el temor expresado tiene poco fundamento ya que se está muy lejos de aquellas poblaciones y por consiguiente el volumen de las construcciones tampoco llegará a densidades peligrosas. Esto es cierto, pero aquellos cálculos urbanísticos no se hacen como predicciones livianas sino solamente para demostrar la invalidez de disposiciones cuya aplicación integral conduce al absurdo.

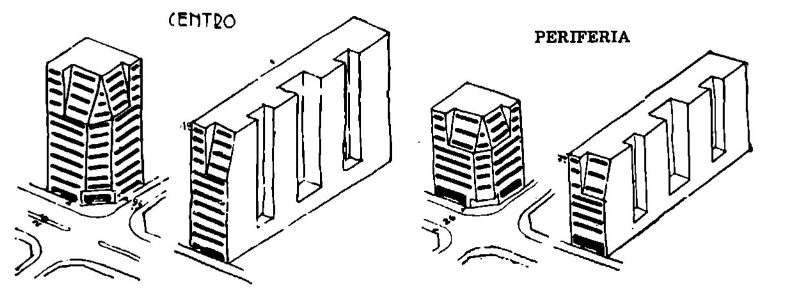
Algunos efectos del Reglamento actual. — El resultado real de reglamentos semejantes ya es, entre nosotros manifiesto: abundan los edificios altos y voluminosos que ensombrecen la vecindad y en donde la mayoría de los locales sólo disponen de luz natural debido a que sus patios no están cerrados por equivalentes edificios linderos; existen palacios de innegable calidad artística que rompen la armonía en los alineamientos de los edificios de plazas y avenidas, así como torres de 10 ó más pisos con insuperables departamentos, emergentes de barrios jardines.

Todos ellos exponentes indudables de nuestro progreso edilicio, desde un punto de vista urbanístico, esto es, en lo que se refieren al bienestar general, constituyen no ya un progreso sino una regresión.

La tolerancia de los altos bloques macizos tiene otros inconvenientes visibles además de convertir nuestras angostas calles céntricas en zanjones profundos adonde no llegará más el sol ni la brisa: cada edificio excesivamente elevado y sombrío que hoy se erige, impide que en vez de uno, se levanten dos o más menores en varias parcelas, con un total equivalente de locales pero en condiciones higiénicas mucho mejores; se retarda así, que las viejas casonas del centro sean reemplazadas por buenas construcciones modernas y se vaya atenuando el característico y sumamente desagradable aspecto de Buenos Aires: el de una urbe desdentada que nos muestra más medianeras que fachadas.

Lo último tiene una importancia que conviene destacar. En el centro y en algunas partes de la periferia, donde los edificios elevados producen una impresión dominante, generalmente la inmensa mayoría de las casas la componen antiguas construcciones bajas de medio siglo atrás. La violenta discontinuidad entre las viviendas viejas o nuevas privadas y las casas de departamentos o escritorios, vale decir, en-

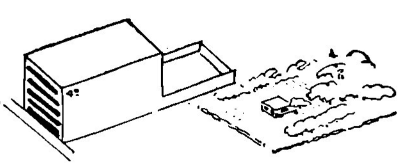




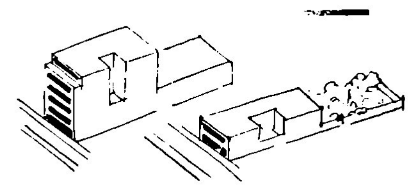
Reglamento de Construcciones

Lotes de esquina (sin patio exigido si la parcela es menor de 100 m2.); 7 pisos altos en las calles normales (9.50 m. de ancho) y 11 en las avenidas del centro; 6 pisos altos en las calles normales (17.32 m. de ancho) y 7 en las avenidas de la periferia; densidades de edificación: 11.5 en el centro y 7.5 en la periferia.

Lotes de mitad de cuadra. (20 al 25 por ciento de espacio libre); igual número de pisos altos que los anteriores en el centro y la periferia respectivamente; densidades de edificación: 9 en el centro y 6 en la periferia.



Reglamento de Construcciones de Berlín (1925). Zona céntrica comercial: 4 pisos altos, superficie edificable 60 %, superficie libre 40 %; densidad edificable 3. Distritos periféricos: piso bajo solamente; superficie y densidad edificable 1/10 del terreno.



Código de la Edificación. Distrito H1: 5 pisos altos; densidad edificable 6. Distrito H5: 1 piso alto; densidad edificable 1,5.

tre casas sin y con ascensor, es una de las causas más importantes de la poca belleza de las ciudades americanas; la ruptura de la silueta de sus fachadas es mucho más chocante que la heterogeneidad de sus estilos. El aspecto de una alineación uniforme de edificios de arquitecturas diferentes es estéticamente superior a una discontinuidad de volúmenes aunque sean del mismo estilo. Lo último puede llegar a ser de un alto interés pintoresco; pero entre nosotros el conjunto resulta no ya pintoresco, sino discordante.

Nuestra armónica aldea colonial, que a fines del siglo pasado reemplazó sus casonas con edificios renacentistas de uno o a lo sumo dos pisos altos, se vió de repente invadida por elevadas construcciones con esqueletos y ascensores, expresiones urbanas de la técnica y del desarrollo contemporáneos. La carencia de un Plan Regulador ha impedido hasta el presente, determinar para cada zona de la Capital, la más conveniente densidad de población a fin de supeditar a ella la consiguiente densidad edificatoria. Antes que tolerar densas construc-

ciones insalubres, era más lógico que los primeros Reglamentos de Construcciones hubieran consentido no más que un razonable aumento de las densidades existentes en el viejo Buenos Aires; siempre habría tiempo para admitir concentraciones mayores. Pero en el despreocupado dejar hacer, pudo más el viejo concepto de propiedad (usar y abusar) que el buen sentido y que las conveniencias generales. Un retorno a normas racionales, deberá ser, pues, uno de los esfuerzos de las futuras Comisiones del Código.

Y todo ello, sin olvidar la insalubridad y la tristeza de los incalificables patios de 4.5 m. de lado por 30 m. de alto —4.5 × 30 de alto— hacia los que hoy se permite ubicar los principales locales de habitar y de trabajo, y donde —como se comprende en seguida—, es menester encender la luz para almorzar en pleno mes de enero.

Tales son una parte de las consecuencias del absurdo Reglamento que nos rige. Las existentes restricciones al dominio son entonces, en lo que al volumen edificable se refiere, no ya de una liberalidad plausible sino que constituyen únicamente —y en absoluto— un libertinaje.

Desde otro punto de vista, la disminución del volumen edificable, al reducir la intensidad de la utilización de un lote —nos referimos particularmente a los céntricos— ha levantado temores sobre la consecuente desvalorización del suelo. Conviene detenerse un poco en este aspecto de la cuestión.

Como es sabido el valor adjudicado a la tierra por la demanda, se halla determinado por la renta que puede producir el uso más adecuado de la parcela. En otras palabras, es la capitalización al interés corriente en la plaza o el deseado por el inversor, de su mayor renta posible.

Parecería entonces que una disminución de la capacidad de uso, necesariamente debería repercutir negativamente en el valor del suelo; esto conviene dilucidarlo.

La renta de una propiedad depende de factores diversos. Dejando de lado las fluctuaciones del mercado motivadas por causas ajenas a las que consideramos, el componente más importante de la renta, en su altura y en su perduración, *es la calidad del edificio, no solamente en su parte constructiva sino principalmente en su calidad distributiva y en particular en su valor higiénico que se puede resumir en dos palabras: SOL Y AIRE.*

Según es conocido, el Reglamento vigente no asegura estos dos valores; son incontables las valiosas construcciones céntricas donde la luz natural y la ventilación dejan mucho que desear. La consecuencia inmediata, fatal, de esa tolerancia reglamentaria, mal expresada vulgarmente por "aprovechar el terreno", es que una renta razonable del 10 % baja en el término de pocos años, a la mitad, desvalorizándose, no ya el terreno cuyo precio unitario es siempre el mismo, pero sí el conjunto y a causa del mal edificio, en una proporción exactamente igual a la disminución de los alquileres.

La pérdida es pues, del orden de muchas decenas de miles de pesos; mucho mayor que la más grande desvalorización posible de la tierra originada en las restricciones del Código. En otras palabras: construir hoy como lo consiente el Reglamento de Construcciones es realizar una arriesgada operación financiera. Sólo se salvan de ella: los que tienen que pagar un terreno caro para levantar un edificio de menor volumen que el consentido —con la reducción consiguiente de la renta—; y los que construyen al máximo para vender apenas habilitados los departamentos, con ganancias sorprendentes debido a la capitalización de la elevada renta del primer año y de las todavía alentadoras que ofrecen a los compradores con promesas de larga duración. — Siempre existen capitales que mal se invierten en estos edificios, bien que las pérdidas no tarden mucho en hacerse presentes.

La Comisión del Código ha considerado muy detenidamente todos estos hechos y posibilidades. Desde hace largo tiempo llegó a la conclusión que era mucho, pero mucho más importante que el mantenimiento artificioso de los valores del suelo, la conservación por el mayor tiempo posible, de una renta razonable y segura. También entendió desde el primer momento —y hace de esto cerca de seis años— que, cualesquiera que fueran las consecuencias de la revisión del Reglamento, necesariamente debía atender en primer lugar al imprescindible imperativo de reducir el actual volumen edificable: los requerimientos de la salud y la movilidad públicas, como es evidente, primaron en su definitiva e invariada determinación. Sólo el tiempo —el primero o segundo año de la aplicación del Código—, expresado en la fluctuación de los valores del suelo y en la calidad higiénica de los nuevos edificios demostrará la eficiencia y la bondad de estas disposiciones.

Antes de penetrar de lleno en el Código conviene decir de una vez que las mayores restricciones incorporadas sólo alcanzan a los nuevos edificios que se levanten, no a los existentes. El Código no tiene absolutamente ningún efecto retroactivo.

División de la ciudad según el Código. — Pasando ahora a considerar el Código, apreciaremos las razones que han determinado la división de la ciudad en 39 distritos diferentes, según el uso, altura, área y materiales.

Corresponde desde ahora aclarar para colocarnos en un mejor plano de comprensión, que cada uno de ellos determina una característica de zona ya sea referente a su predominio residencial o de trabajo, ya sea a la altura permitida de sus edificios, a la proporción de la parcela que se puede edificar, etc. Todo lo cual como resulta evidente, no tiene nada que ver con una repartición uniforme de la ciudad, una localización coincidente ni mucho menos con una superficie equivalente. Así, hay distritos como el R 1, H 6 y A 6 que regulan el uso, la altura y el área edificable de las únicas 5 Has. del barrio Palermo Chico; otro, tan grande como el A4 que establece el área edificable de más de 15 mil Has; y otro tan múltiple como el Distrito A3 que encierra los 25 circuitos de nuestros centros de barrios.

Comparado con los 9 distritos conocidos del Reglamento vigente, la cantidad de Distritos y circuitos del Código, parecerá a primera vista excesivamente abrumadora. Ello se debe en primer lugar a que el Reglamento vigente no contiene más que 3 distritos de uso —los tres distritos de radios industriales — y los 3 de altura y de áreas; los varios distritos reglamentados, como las diagonales, la 9 de Julio, Palermo Chico, los barrios de Construcciones Modernas, etc., en el presente sin denominación definida, han sido incorporados al Código con las mismas restricciones de hoy pero con denominaciones precisas de usos, alturas y áreas. Por otra parte corresponde declarar que la aparente complejidad de los distritos y su aparente confusión en el plano de la ciudad —que no lo son tanto como se verá en seguida— responde a que la ciudad de Buenos Aires ya es así; se desarrolló, como todas las ciudades del mundo, de un modo que admite muchos calificativos buenos y malos pero no el de ordenado; desarrollo que aunque se pudiera no conviene modificar radicalmente.

La expresión de tales hechos en el plano de la ciudad se pone bien de manifiesto en los deslindes de los distritos según el Código. Una zonificación teórica, ideal, es evidentemente la que adopte una conformación concéntrica, de distritos geométricamente anulares con el centro en la city. Dónde y hasta cuánto esto era posible, así se ha hecho; pero como el crecimiento de esta ciudad —semejante por otra parte y originado en las mismas causales, a los crecimientos de todas las ciudades progresistas del mundo— no se hizo en forma concéntrica, la forma de las zonificaciones del Código tenían forzosamente que parecerse más a una figura tentacular que a otra anular. Las avenidas de penetración al centro, como es sabido, tienen carac-

terísticas muy diferentes a las de las zonas inmediatas.

Ha sido una preocupación constante de esta Comisión no trastornar los hábitos, las tendencias y los hechos que la evolución ha cristalizado en la capital. La Comisión ha actuado siempre teniendo presente que redactaba un Código para la Edificación y no un Plan Regulador. Otra cosa hubiera sido si su cometido le hubiese exigido el estudio de un Plan de Urbanización o solamente un Código de Edificación para una ciudad totalmente nueva; entonces habría podido proyectar un instrumento orgánicamente funcional, y estéticamente superior. Pero como éste no ha sido —ni muy cerca— el caso, la complejidad del libre crecimiento de Buenos Aires, no podía menos que traslucirse en el número y las delimitaciones de sus distritos.

No obstante —como se verá en seguida— la cantidad de distritos y de circuitos es la que corresponde a nuestra ciudad. En esta exposición no nos detendremos en deslindarlos; ello no tendría ningún objeto. Sólo cabe anotar que han sido delimitados de acuerdo con la preferencia de habitación o de trabajo hoy manifiesta, donde ella era destacada; en donde no la había o era confusa o inconveniente, la Comisión la estableció con un criterio más racional.

Tales delimitaciones no son, como se desprende, arbitrarias; pero tampoco son absolutas. Podrá variarse sus extensiones pero serán solamente las conveniencias o la evolución las que darán las pautas para tales modificaciones.

Zonificación según el uso. — Comenzando por la zonificación según el uso, la división de la ciudad en tres series de distritos, de acuerdo con las actividades dominantes humanas —residencial, comercial e industrial—, no requiere mayor comentario; si las secciones comerciales e industriales tienen que ver con el trabajo, las diferencias nítidas existentes entre ambas en lo que se refiere a sus localizaciones y forma de actuar, reclamaron calificaciones distintas.

Distritos residenciales. — Los siete distritos residenciales comprenden: los tres correspondientes a Palermo Chico, a la Av. Gral. Paz y a los cinco barrios de Construcciones Modernas, todos los cuales poseen reglamentaciones o características definidas que no era conveniente modificar. Dentro de los cuatro distritos restantes las variadísimas posibilidades de uso del suelo que no son preferentemente comercial o industrial, se han ordenado, desde los de habitación privada casi excluyente —R3—, hasta los de todos los usos excluídas las industrias inconvenientes —R7—. Entre el uso más limitado hasta el más amplio, cabrían, como es evidente, una o más clasificaciones intermedias. La Comisión encontró que una sola era insuficiente, por ello adoptó dos.

Lo más novedoso en las clasificaciones residenciales consiste en la fijación de estas cualidades en los cuatro circuitos del Distrito R3 — porciones de Palermo Chico, Belgrano y Devoto—. El propósito es la conservación de sus viejas características de zonas de viviendas unifamiliares. Aquí, prohibidos los nuevos comercios e industrias, sólo se consentirá departamentos cuando cada uno disponga de entrada exclusiva; esto excluirá la casa de Departamentos de muchos pisos o de unidades en bajo accesibles por una entrada común. La Comisión ha considerado que era necesario establecer en Buenos Aires algunas pequeñas zonas donde el que quiera construir su casa particular se halle para siempre seguro de no sentirse molestado por la vecindad de un corralón o de un rascacielo.

Distritos comerciales. — Las cinco clases de distritos comerciales comprenden; las dos categóricamente excluyentes de la zona bancaria —la city de todas las capitales del mundo— y la portuaria, reservada la primera para la alta finanza y comercio cuya expansión debe facilitarse; así, se excluye de este distrito —por razones obvias— la habitación, los espectáculos y toda industria o depósito. Las tres categorías comerciales restantes, localizadas en las zonas o vías de mayor densidad comercial —negocios o depósitos— excluyen las industrias que no sean de servicio local, diferenciándose esencialmente en la limitación o no de la capacidad de las salas de espectáculos y en la facultad o no para los mayoristas de cargar y descargar en la vía pública o en patios internos. El origen de la última disposición radica en un pedido categórico de la ordenanza que creó esta Comisión: el de arbitrar los medios para impedir las serias perturbaciones causadas en la circulación pública por las maniobras de mercaderías frente a los grandes almacenes mayoristas y otros negocios de la zona céntrica. Es por todos conocido, para no citar más que un solo ejemplo, los graves trastornos producidos en el tránsito, por la continuidad de establecimientos comerciales existentes en algunas cuadras del centro.

Una novedad introducida en el Código —para el Distrito C1— la constituye la obligación para los Bancos que se construyan sobre Florida, de habilitar negocios como muy juiciosamente se ha hecho con el Banco Popular; el propósito es evitar que esta calle pierda su característica brillante, como podría suceder sin esta imposición.

Otra novedad es una limitación —en el Distrito C2— para las salas de espectáculos, a fin de impedir concentraciones excesivas en núcleos reducidos del centro. Para ello se establece su densidad por cuadra proporcionando el número de butacas al ancho de la calle —un espectador por cada ½ cm.—; así, las callejuelas del centro, de 9.5 m. de anchura consentirán 1900 butacas por cuadra; la 9 de Julio, 28.000 esto es, cerca de diez cines Rex. Ambos números parecen un tanto excesivos, pero la Comisión ha preferido no extremar la restricción; la experiencia dirá la última palabra.

Distritos industriales. — La clasificación de las industrias en cuatro categorías, no requiere mayor comentario. La elevada cantidad de industrias comprendidas entre las más peligrosas, insalubres o molestas, y las completamente inocuas, no podían ser ubicadas en una sola clase. La Comisión, a fin de facilitar su clasificación y por ende su localización permitida más o menos alejada de la habitación, estableció dos categorías intermedias: la de las industrias de calificación más próxima a las inconvenientes para las residencias, y la de las industrias más inmediatas a las calificadas como completamente inocuas. Como se aprecia, la Comisión consideró su clasificación desde el punto de vista de su mayor o menor alejamiento de los distritos residenciales. En este respecto conviene mencionar que la Unión Industrial Argentina que ha prestado y continúa prestando a esta Comisión una contribución efectiva, ha propuesto una clasificación basada, no en la menor o mayor inocuidad de las industrias, sino en la calificación de pesada, semipesada y liviana, proyecto que se halla en el presente a estudio de la Comisión.

La localización de los distritos para las industrias más molestas, se hizo en las zonas del Riachuelo, cercanas a la Avda. Gral. Paz (Mataderos, Liniers, Devoto y Saavedra) y en Chacarita. Las industrias inocuas podrán instalarse en casi toda la Capital. Las más peligrosas, insalubres y molestas —I 1a— se ubicarán entre la Avda. Cnel. Roca y el Riachuelo, en los actuales baldíos al oeste del arroyo Cildáñez; separado de este distrito por el parque en formación de la calle Tellier y obedeciendo a motivos funcionales, se ha dispuesto el de las industrias químicas —I 1. b)— Ambos distritos se hallarán suficientemente separados de toda población futura por el Riachuelo y por la faja boscosa de 40 m. de ancho de la mencionada Av. Cnel. Roca. De lo expuesto se desprende entonces que sería muy conveniente que las zonas que bordean al Riachuelo fuera de la Capital dispongan cuanto antes de una clasi-

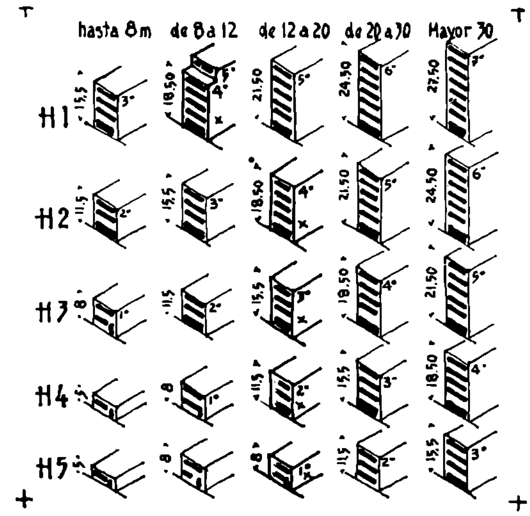
ficac'ón semejante de su suelo según el uso.

Zonificación según la altura. — Para la zonificación según la altura, la ciudad se ha dividido en 12 distritos, aclarándose que las alturas de fachadas que las caracterizan no excluye —como se verá luego— que detrás y más arriba de dichas alturas se pueda mediante del'mitados retiros, disponer locales para habitación o trabajo, o para usos accesorios.

De los 12 distritos, 5 son los generales que reemplazan a los 3 para toda la ciudad del Reglamento vigente; los otros 7 distritos comprenden los que ya poseen reglamentaciones especiales, a saber: el barrio Palermo Chico, de la Av. Gral. Paz, de los barrios llamados de construcciones modernas, de los barrios industriales inconvenientes para la habitación, las avenidas diagonales, la 9 de Julio y por último, las calles y plazas con alturas fijas obligatorias.

Como ya se anotó antes, el Reglamento vigente no se estudió con criterio urbanístico; en discordancia con los hechos y con el buen sentido, tolera para cada lote de la ciudad unos 6 ó 7 pisos altos.

La Comisión del Código de la Edificación, recogiendo, según se dijo, la vieja experiencia y los anhelos contemporáneos, organizó el zoneamiento de la ciudad según la altura, de acuerdo con lna escala en el número de pisos altos consentidos. Partiendo del máximo razonable de 5 altos en las calles angostas del centro, llegó hasta el de 1 en las normales de la periferia; de aquí las 5 alturas fundamentales del Código —H1 hasta H5— expresadas aquí no con el número de pisos altos sino con las medidas que los consienten y reflejadas en el plano de la ciudad por las 5 zonas concéntricas que comprenden casi toda la capital.



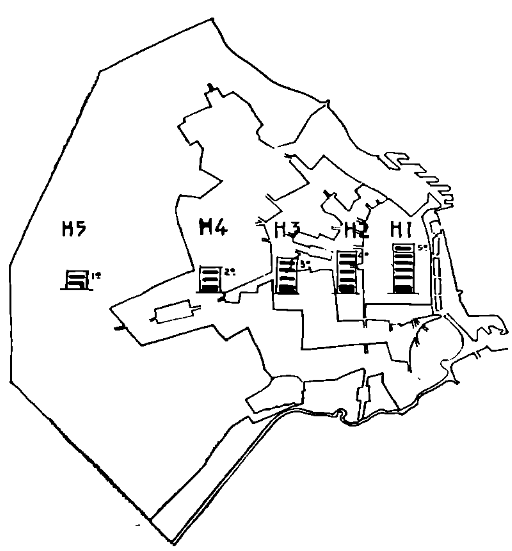
Código de la Edificación. Pisos permitidos en cada distrito, según el ancho de la calle. Los marcados con x corresponden a las calles normales de cada distrito.

Estas cinco alturas corresponden, como se dijo, a las calles normales de cada zona, pero como la Comisión mantuvo el criterio de proporcionar la altura de los edificios al ancho de las calles, en cada uno de los cinco distritos mencionados el número de pisos altos puede ser aumentado a medida que la calle es más ancha que la normal en la zona; pero también es disminuído cuando la anchura es menor, como sucede en los pasajes inferiores a 8 m. de ancho en el centro y 12 m. en los otros distritos. Conviene advertir que el 5º piso alto tolerado en el centro debe retirarse de la línea de fachada a fin de que no haya sobre la acera más que 4 altos y así mejorar la iluminación y ventilación de la calle.

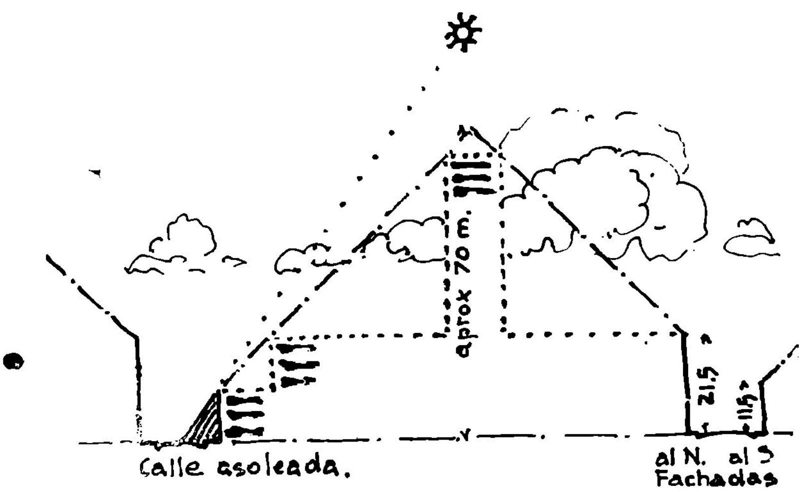
Antes de proseguir cabe también anotar que el número de pisos correspondientes a las alturas máximas establecidas en el Código, se refieren a las alturas libres de 3 m. en los pisos altos, alturas consideradas normales. Pero como el Código acepta en altos, alturas libres de 2.70 m., llenando determinadas condiciones de salubridad, las medidas antes mencionadas para las alturas de fachadas, consienten a partir de 4 altos normales, inclusive y debido a la menor altura libre antedicha, la introducción de un piso más en el total. La Comisión tiene la fundada esperanza que, sin aumentar el volumen edificable consentido, la gran superioridad de los ambientes que llenen las condiciones exigidas para aquella reducción en la altura de los locales, compensarán con creces la probablemente mayor densidad edificatoria resultante.

De los demás distritos según la altura, el H6 se refiere al barrio Palermo Chico cuya altura máxima no había ventaja en alterar; el H7 se relaciona con la arquitectura en la faja de la Av. Gral. Paz donde su aspecto pintoresco reclama una arquitectura de igual carácter; los H8 comprenden los barrios de Construcciones Modernas que tienen reglamentación especial; los H9 corresponden a los distritos industriales donde las alturas máximas de fachada se han determinado —por primera vez en nuestros reglamentos— en función del asoleamiento de las calles, a fin de asegurarles un mínimo razonable durante la mayor parte del año.

En los distritos H10, H11 y H12 las alturas de fachadas son fijas y obligatorias. Comprenden los dos primeros la Av. 9 de Julio y las diagonales, cuyos perfiles el Código no ha modificado. El H12 constituye otra disposición nueva; abarca las plazas de Mayo, Congreso y Lavalle, así como las avenidas de Mayo, Corrientes y otras, donde, según los anchos de la vía pública, se establecen diversas alturas de fachadas, y de retiros arriba de éstas, cuidadosamente perfilados en el Código, para uniformar las masas de edificación y conformar co-



Código de la Edificación. Esquema de zonificación según la altura de los edificios. Pisos permitidos normalmente en las calles más comunes de cada distrito.



Los altos edificios industriales no deben ensombrecer la vía pública. Sin restringirle la posibilidad de desarrollar la distribución imperativa reclamada por la técnica, adecuados retiros salvan ambos requerimientos.

ronamientos adecuados. El propósito fué —¡al fin!— comenzar a componer nuestras plazas y arterias máximas dentro de una armonía de volúmenes y de espacios libres, imprescindible para que sean hermosas.

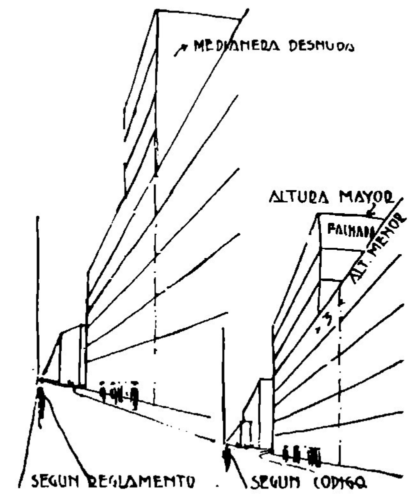
Este capítulo se completa con algunas nuevas disposiciones. Cuando un predio esquinero tenga una altura diferente de fachada en cada calle, la altura mayor no llegará como generalmente hoy, hasta la línea divisoria de los predios quedando una medianera desnuda en el escalón de ambas alturas; el Código establece siempre un retiro desde la línea divisoria al nivel de la altura menor, así como un tratamiento arquitectónico de la fachada lateral.

Disposiciones similares son establecidas para los edificios que sin dar a plazas o avenidas, sean directamente visibles desde éstas. El propósito es conseguir que los coronamientos dominantes continúen por las fachadas de las calles oblicuas laterales a fin de evitar escalonamientos desagradables en un marco de arquitectura uniforme. Tal disposición, por ejemplo, obliga a los edificios lindantes con el de Y. P. F. y frentistas sobre Cangallo y sobre Esmeralda, a tener la misma altura que éste; lo mismo, referente a la esquina opuesta, la de la sastrería Muñoz, que se halla comprendida entre los edificios de CADE y Shell Mex.

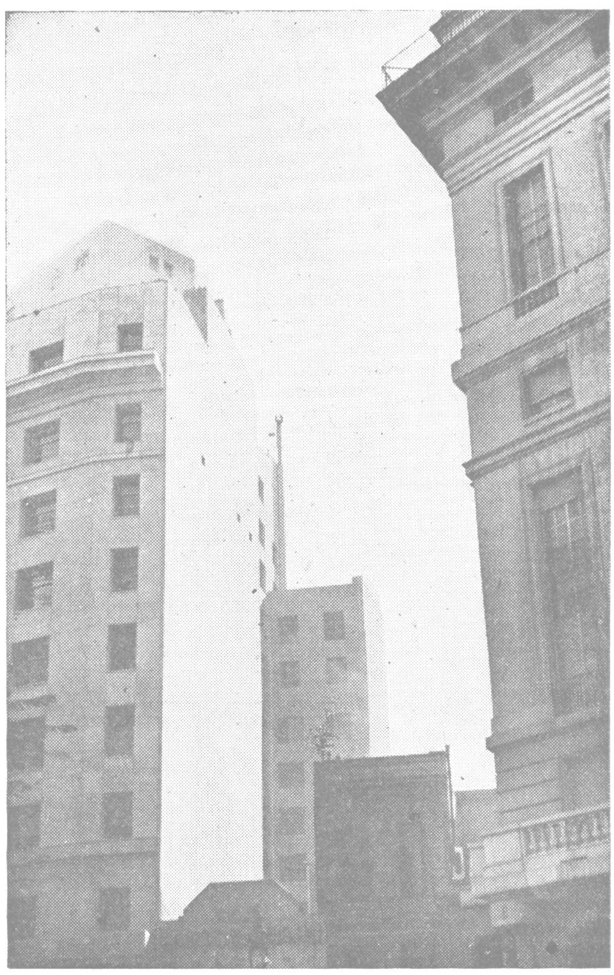
Algunos artículos más conteniendo lo que puede construirse sobre las alturas antedichas completan este capítulo.

Zonificación según el área. — La zonificación según el área incorporada al Código, aunque nueva en la forma y los detalles, es bastante antigua entre nosotros; como que constituye toda una tradición perdida.

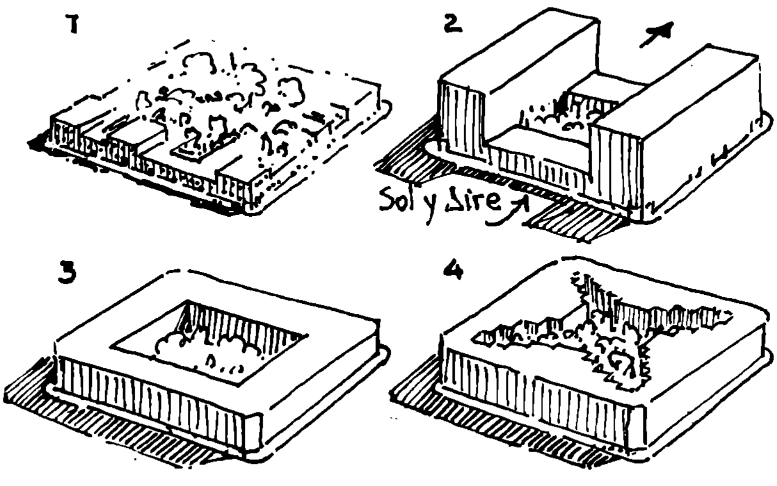
Al hacerse evidente —por los motivos expuestos al principio—, la necesidad de reducir el inútil y perjudicialmente excesivo volumen edificable consentido por el Reglamento vigente, fué siempre una aspiración de los que estudiaron el problema, la reconquista de los antiguos espacios libres de los centros de manzana; el retorno a la viejísima e insuperada conformación colonial de los fondos verdes de lotes, hoy desaparecidos en el centro y en camino de serlo en la periferia. Así la ex Comisión de Estética Edilicia, en su proyecto de Plan publicado en 1925, precisó un criterio de fondo no edificable, proporcionado a la profundidad de los



Soluciones de medianeras en los escalones de alturas máximas diferentes.



Vista Norte de la esquina Diagonal Norte y Gangallo, en la que se ve a la izquierda el edificio de Y. P. F. Chocante desportillo de la Diagonal. Su falta de continuidad en los volúmenes desfigura la avenida.



1 — Manzana colonial.
2 — Del plan Cerdá, de Barcelona (1856).
3 — Con espacio libre central, propuesto por la Dirección del Plan Regulador.
4 — Con espacio libre central, propuesto por la ex Comisión de Estética Edilicia (1925). Este ha sido el criterio adoptado por la Comisión del Código.

lotes, criterio valioso, que la Comisión del Código adoptó en sus directivas generales.

Ahora, si la formación del espacio libre en los centros de las manzanas cuadradas fué siempre de conveniencia incuestionable, su conformación en planta cuadrada o estrellada es discutible. Detengámonos un poco en esta divergencia.

Según es sabido, los lotes de las manzanas cuadradas van aumentando de profundidad desde las esquinas hacia la mitad de la cuadra, en medidas que varían desde unos 15 m poco más, poco menos, hasta alrededor de los 60.

Si se dispusiera el área central de la manzana tal como lo propuso la Dirección del Plan Regulador, esto es con planta cuadrada, la porción no edificable que en un lote poco profundo sería de unos 3m —por ejemplo— en una parcela de la mitad de cuadra pasaría de 40 m; el lote pequeño perdería pues, digamos un 15 %, en tanto que el más profundo perdería más del 65.

La poca equidad de este sistema en lo que se refiere a la superficie y al valor de los lotes, determinó a la Comisión del Código —siguiendo en esto la directiva señalada por la ex Comisión de Estética Edilicia — a adoptar la solución del área libre central, con planta estelar. Aquí la superficie del área no edificable de cada lote, siendo más proporcional a sus dimensiones que en el sistema de planta cuadrada, disminuiría menos severamente los lotes profundos; la restricción resultaba más soportable.

No obstante, la Comisión entiende que la solución adoptada no debe ser definitiva. La alineación quebrada de las fachadas hacia el área libre central en la solución estelar, no ofrece evidentemente la calidad higiénica ni estética de la conformación cuadrada. Pero esta misma también deja bastante que desear; la disposición de planta cuadrada se halla muy lejos de responder a las exigencias primarias del asoleamiento y la ventilación. Ofrece los mismos defectos que las construcciones llamadas en cuartel, esto es, de grandes patios cerrados por los cuatro costados, disposición hoy completamente abandonada por los arquitectos modernos; rincones sombríos y mal aireados, fachadas mal orientadas, húmedas... Los que trabajan en urbanismo por el mejoramiento del ambiente en que vivimos deberán todavía luchar para que las soluciones de áreas centrales cerradas por cuerpos elevados, lleguen a ser —y cuanto antes mejor— una cosa del pasado.

La obligación de dejar en el fondo de cada lote un área no edificada, al conformar, sumados todos los fondos, el amplio espacio libre central cuya menor anchura oscila alrededor de los 40 m en nuestras manzanas corrientes, asegura a cada parcela, y para siempre, una fachada posterior, a veces mejor asoleada que la de la calle pero seguramente más ventilada, más tranquila y más privada.

Dentro de este criterio, la exigencia de una superficie de patios tal, como existe en el Reglamento vigente, proporcionada al área de la parcela y en relación con posición esquinera o no y su situación en la ciudad, no tenía ya motivos para mantenerse. Ante el espacio libre de los centros de manzanas, la exigencia de un mínimo de patios, resultaba superflua. Las dimensiones de los todavía inevitables patios cerrados, aumentadas demasiado poco en el Código, han sido un compromiso con un pasado que no se podía romper repentinamente; nuestros lotes en su casi totalidad angostos y profundos y nuestros hábitos todavía mediocremente desarrollados respecto a la salubridad natural de los locales, no aceptarían la eliminación de aquellos patios imposibles. La Comisión entiende que la gran conquista de eliminarlos definitivamente del servicio de los locales principales constituirá la tarea más importante de las Comisiones futuras.

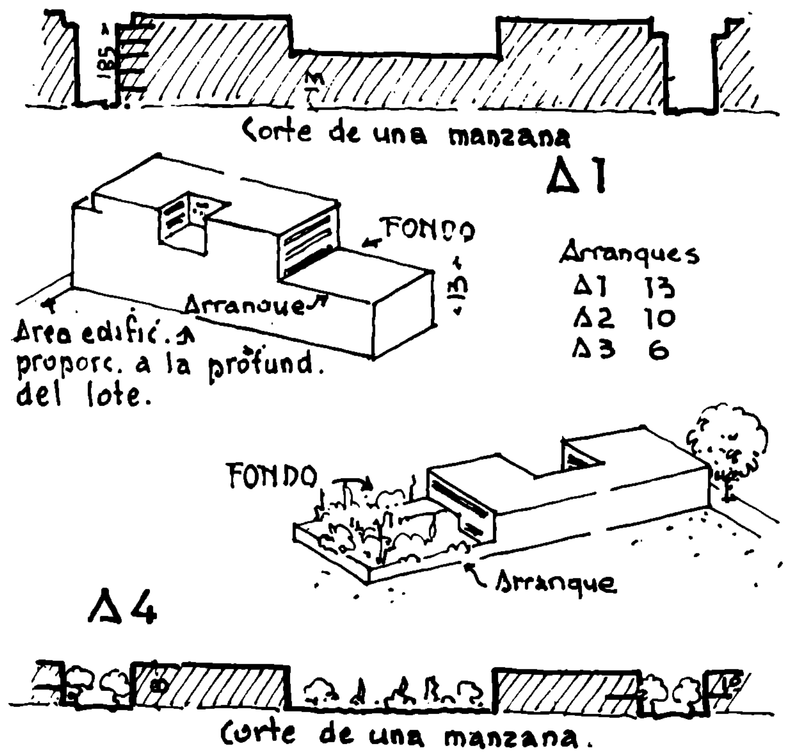
Para la zonificación según el área la ciudad se ha dividido en 9 distritos. Los 4 principales —A1 hasta A4— comprenden la casi totalidad de la capital; los otros 5 corresponden a los dos barrios de la zona de Palermo Chico, de la Av. Gral. Paz, de Construcciones Modernas y los industriales inconvenientes a la habitación, de los cuales, ya unos disponían de reglamentos especiales, y los últimos lo requieren imperiosamente por su propia índole.

El fondo libre de edificación es obligatorio en toda la ciudad con excepción de los A8 —barrios de construcciones modernas— donde la casi totalidad de los lotes tienen menos de 9 m de fondo —y de los D 9— barrios industriales —cuando la parcela es usada para industria.

La disposición del fondo libre no es empero, uniforme. Comienza en un plano vertical paralelo al frente o muy poco oblicuo y que dista de éste en proporción a la profundidad del lote; tampoco es uniforme en lo que se relaciona con el plano inferior o lo que se denomina en el Código, el "arranque" del fondo. Este arranque no es el mismo en todas partes; comienza en el suelo en el distrito A4 que comprende alrededor de las 4/5 partes de la capital y arriba de un plano a 13 m sobre el suelo en el distrito A1 — la city—. Entre estos dos distritos se encuentran los A2 y A3 cuyo arranque está arriba de 10 y de 6 m sobre el suelo respectivamente.

La finalidad de los diferentes arranques es permitir el uso total de la planta baja en los radios comerciales, utilización que en los más céntricos requiere mayor volumen para los altos halls bancarios, lsa salas de espectáculos, las grandes tiendas. Con igual propósito pero en grado menor, todos los núcleos de barrios —en el Código se reconocen unos 25 A3— pueden también ser edificados totalmente en planta baja; sólo que el arranque del Fondo, como se halla según ya se dijo a 6 m del suelo únicamente deja en el fondo construirse en planta baja.

Los —llamémoslos— planos límites constituídos por los verticales y horizontales que se acaba de explicar, delimitan un volumen edificable o, si se quiere, un vacío en los fondos y arriba del predio, que en los edificios que podemos denominar normales no serán, sobrepasado el primero ni disminuído el segundo; el fondo libre y el espacio arriba del plano superior teórico de



Código de la Edificación. Cortes de manzanas y perspectivas de edificios normales en distritos del centro y de la periferia.

azoteas, en principio no deben ser invadidos.

Dichos planos límites —con igual criterio al del Reglamento vigente — establecen los máximos que pueden ser alcanzados por la edificación. Pero, a diferencia de lo establecido en el Reglamento actual, los planos límites del Código no son infranqueables; pueden ser sobrepasados, llenando ciertas condiciones que se expondrán en seguida cuando hablemos de los edificios con altura sobreelevada.

Las características de los demás distritos según el área —A5 hasta A9— son: para los A5, A6 y A7 — Barrios de Palermo Chico, el inmediato llamado de La Mundial y la faja sobre la Av. Gral. Paz— además del fondo libre, retiros de frente para crear jardines, comprendidos entre 2 y 7 m de profundidad por todo el ancho del lote. Los cinco barrios llamados de Construcciones Modernas que corresponden al Distrito A8, tienen una reglamentación muy estricta relacionada con los patios a fin de no reducir aún más sus dimensiones sumamente exiguas.

En el Distrito A9 que comprende el Puerto y los circuitos preferentemente industriales del Riachuelo — como ya se adelantó— el fondo libre no será obligatorio cuando el predio sea usado para industria. La Comisión ha entendido que en estas zonas, la mayoría sin amanzanar todavía, y con parcelas muy grandes el resto, la exigencia del área libre central en las manzanas normales, no tenía aquí razón de ser; aparte que, como es sabido, los requerimientos de las instalaciones industriales no siempre tienen cabida dentro de áreas suficientes para la habitación o la oficina. Demás está agregar que no por ello serán disminuídas sus exigencias de iluminación y ventilación, las que serán especialmente establecidas en la Sección 7 —aun en preparación — que se referirá a los requerimientos exclusivos de cada edificio en particular y casas colectivas, hospitales, mercados, teatros, estadios, industrias, etc.

La misma libertad de edificar en el fondo libre existe para todos los predios rodeados por vía pública, esto es, que formen una manzana y sean de un mismo propietario; la única restricción para estos casos es que quede libre por lo menos 1/3 del predio y el volumen edificable no sea excedido.

Zonificación según los materiales. — Para terminar con la zonificación de la ciudad sólo nos falta referirnos a su división según los materiales de construcción. En el Código esta división únicamente se vincula con el uso de la madera.

En casi todas las ciudades norteamericanas, la madera constituye la gran mayoría de sus construcciones —80 al 90 %—; por ello en los Códigos de Estados Unidos la clasificación según materiales es muy amplia, ya que se relaciona con los que son incombustibles, de combustión lenta, protegidos contra el fuego, etc.; el serio temor a los incendios los forzó a clasificaciones y reglamentaciones muy minuciosas en tal sentido.

Entre nosotros, el predominio absoluto y las condiciones de las construcciones de ladrillo parecerían excluir la posible utilización de otros materiales.

No obstante, estas construcciones multicelulares, es decir hechas mediante la acumulación de innumerables piezas mínimas, al excluir la mecanización y requerir por ende una excesiva mano de obra, son relativamente de elevado costo y requieren demasiado tiempo para terminarlas. Estos y otros defectos de un sistema constructivo que perdura desde el comienzo de la humanidad, hace mucho tiempo que han preocupado a arquitectos y constructores y los avances hechos en el sentido de llevar hasta la fabricación de la vivienda las incuestionables ventajas de la mecanización, no son nada despreciables.

Los sensibles adelantos en la construcción de casas prefabricadas, el efectivo mejoramiento de las defensas de los materiales combustibles, putrescibles y atacables por insectos, la continua aparición de nuevos y excelentes materiales plásticos y su cada día más amplio campo de aplicaciones, el extraordinario adelanto de la técnica en el empleo de la madera, la posibilidad y conveniencia de utilizar nuestras excelentes existencias y de mejorar la explotación y elaboración de este noble material, aunado todo ello a la seria carestía del hierro, cemento, etc., han determinado a la Comisión a establecer en la ciudad un zoneamiento en este respecto.

Así, se la ha dividido en 2 únicos distritos para estructuras combustibles: donde se puede usar la madera sólo parcialmente —M1—; y donde puede ser usada en toda la construcción —M2—. En otra parte del Código se establece para cada caso las maneras de usar y de proteger este material, las que serán explicadas en las próximas disertaciones.

Hasta aquí se ha destacado lo más importante referente a la zonificación de la Ciudad de Buenos Aires. Algunas zonificaciones menores —las existentes de recobas, las de veredas uniformes o de veredas-jardines, así como la de aleros obligatorios— incluídas en otra Sección del Código, serán igualmente explicadas más adelante.

Ahora y para terminar con esta Sección 3, vamos a referirnos a dos puntos importantes: el de la construcción de edificios sobreelevados y el de la división de la tierra, ya sea para la formación de manzanas en los futuros barrios residenciales, ya para los nuevos parcelamientos.

Edificios con altura sobreelevada. —Las alturas de fachadas o de re-

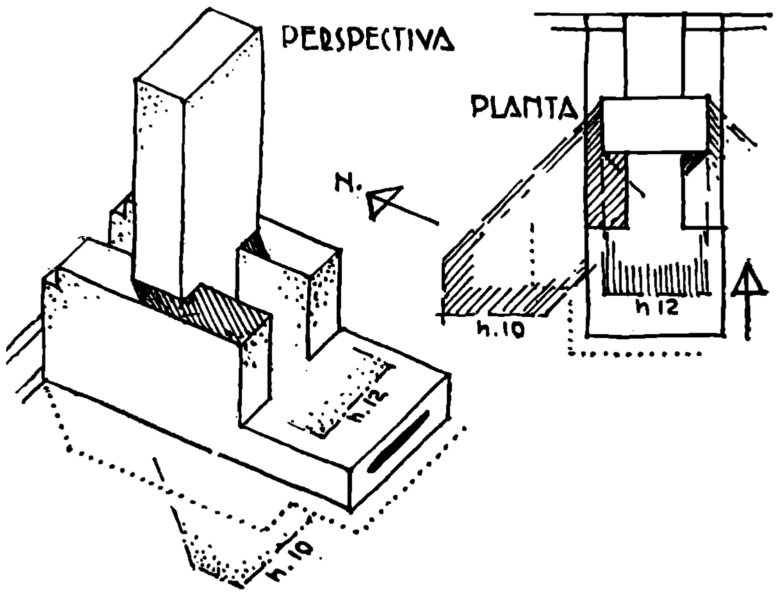
tiros establecidas en el Código con un criterio más atento a los requerimientos de la salubridad en los edificios y de la circulación en la vía pública, que el que guió las disposiciones del Reglamento vigente, no son como ya se adelantó absolutas; pueden ser sobrepasadas hasta alcanzar si se quiere 30 o más pisos, con grandes beneficios generales mediante el cumplimiento de ciertas obligaciones que impidan la anulación de aquellos objetivos vitales.

Una de las condiciones primarias que deben cumplir estos edificios es **que no se exceda en absoluto el volumen edificable consentido para el lote o una manzana, según el caso.**

Como se comprende fácilmente, la fijación de los planos límites determinados por las alturas y áreas reglamentarias para cada parcela de la ciudad, establecen categóricamente un volumen edificable que varía con aquellas medidas, en cada distrito, calle y lote.

El volumen establecido en esta forma constituye un máximo que no será sobrepasado bajo ningún concepto; él determina para cada parcela de Buenos Aires un límite de superficie de pisos, esto es, una cantidad de habitaciones o de locales de trabajo que no debe, por ningún motivo, aumentarse porque, como ya se dijo, ello perjudicaría la salubridad y la circulación general.

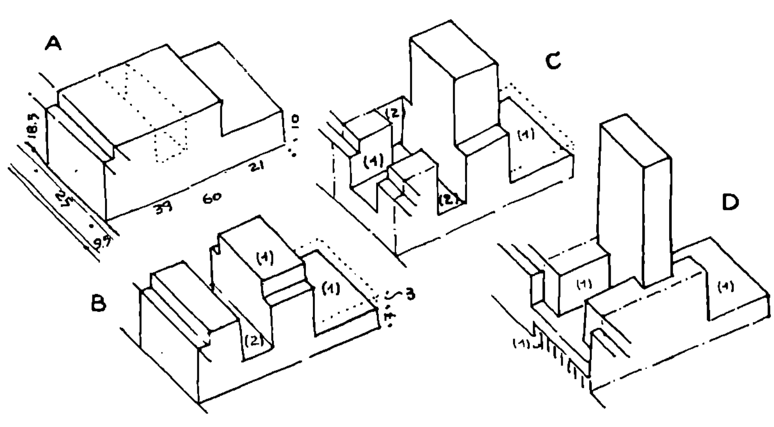
La Comisión del Código, bien consciente de estas previsibles, ineludibles consecuencias, así como juzgó impostergable la reducción del volumen edificable consentido por el Reglamento vigente, no quiso, sin embargo, suprimir la posibilidad de construir con mayor altura, como la costumbre y la técnica contemporánea aconsejan; ni quiso tampoco privar a los proyectistas de las futuras casas de Buenos Aires, de la más ínfima libertad en sus composiciones. De no haberlo entendido así, la Comisión, o hubiera tratado la libertad de proyectar, con la consiguiente disminución de la calidad de los edificios, o habría dejado la puerta abierta para los mayores excesos en la densidad edificatoria, que es precisamente lo que más requería una severa corrección.



Sombras proyectadas por un edificio sobreelevado, correspondientes a las 10 y 12 de los equinoccios. Como se observa, el ensombrecimiento de la torre permite dos horas de sol entre las 10 y las 14, fuera de la zona de las sombras de un edificio con las alturas máximas según el Código (líneas punteadas).

La edificación normal en el centro, sobre nuestros lotes angostos y profundos, requiere —como se sabe— uno o más patios que, si son pequeños no aseguran la luz y el aire en los pisos inferiores con disminución de la calidad —y renta— de los locales; si son irrazonablemente grandes se pierde un sensible volumen edificable que hace recargar sobre la disminuída superficie de pisos, el elevado costo del suelo —también disminución de la renta—. De cualquier modo, en mayor o menor grado, hay siempre en los casos corrientes, una pérdida de utilización del terreno, pérdida que los buenos proyectistas no temen sea grande si con ello aseguran a las inversiones del propietario un interés perdurable aunque sea inferior al de otros inmuebles. Es ya frecuente encontrar hoy muchas casas elevadas, de departamentos, que dejan un patio central o un fondo jardinado, de dimensiones mucho mayores que los máximos reglamentarios. Se puede casi afirmar sin aventurar mucho que a esos buenos proyectistas, aun el Código les resulta chico. Ojalá les resulte a todos siempre así...

Mediante la posibilidad de edificar en sobreelevación, la inferioridad higiénica de las elevadas casas corrientes y la pérdida apreciable del volumen de los vacíos pueden ser evitados. Como en estos casos, el volumen de los patios abiertos al frente y al fondo, así como el de las recobas es pasible de aprovecharse en volumen edificado, puede suceder —y así acontezca siempre— que, habiéndose eliminado los patios cerrados, el volumen teórico edificable para un determinado lote, pueda ser totalmente convertible en superficie de pisos. A la inmensa ventaja económica que ello sig-



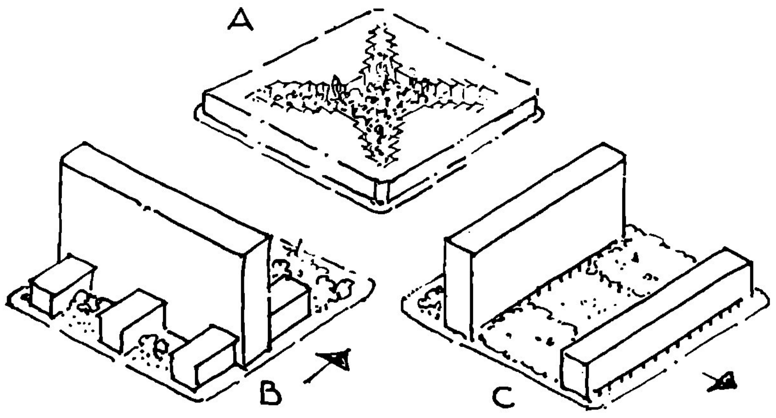
Edificios con altura sobreelevada

A — Un edificio con alturas máximas (Distritos H1 y H2) determinando el volumen edificable en la parcela.

B — La misma parcela; el arranque del fondo rebajado, (volumen (1) permite sobreelevar el edificio con igual volumen al no utilizado en el fondo; el patio cerrado (2) no es computable.

C — La misma parcela; el volumen de los patios abiertos (1) puede ser llevado sobre los planos superiores de fachada; el de los patios cerrados (2) no puede ser aprovechado de igual modo.

D — La misma parcela; la carencia de patios cerrados permite aprovechar íntegramente el volumen edificable en volumen edificado. Aprovechamiento racional máximo del lote.



Edificios con altura sobreelevada. Tres manzanas con igual volumen edificado. A, manzana normal; B y C, dos casos de edificios sobreelevados (los retiros de los cuerpos altos son obligados por el asoleamiento exigido en la calle).

nificará para el particular, se suma la salubridad de un edificio donde todos sus locales tendrán ventanas a grandes espacios abiertos.

Otra de las condiciones básicas exigibles para esos edificios es la del asoleamiento.

Como es sabido, los edificios de mucho cuerpo proyectan sombras excesivas sobre las propiedades vecinas y la vía pública. Para salvar esos inconvenientes se ha establecido en el Código un límite para el ensombrecimiento. Así, se exige que la vía pública y los deslindes de la propiedad en las alturas máximas reglamentarias, reciban dentro de las cuatro horas comprendidas entre las 10 y las 14 del 21 de marzo, por lo menos dos horas de sol. Semejante límite debido a la altura y azimut del sol en nuestra latitud y en aquellas horas de aquel día (45° 30'), impone sencillamente que el retiro de los cuerpos sobreelevados con respecto al deslinde Sur del lote, sea igual o mayor que el ancho de la torre. Es la primera vez que este concepto se incorpora a las disposiciones reglamentarias de Buenos Aires y su introducción abre el camino para ampliarlo hasta el ideal en que sean las condiciones climáticas, las determinantes principales en la implantación y la distribución de los edificios.

Como la facultad de construir en sobre elevación sólo se concede a lotes mayores de 25 m de frente, esta disposición va a fomentar la refundición de los pequeños lotes céntricos. Con parecido propósito en las manzanas de un solo propietario se permite no solamente la incorporación en uno o más cuerpos del volumen edificable de toda la manzana, sino que además, como se dijo antes, podrá prescindirse de la obligación de dejar libre el área central de la misma; se podrá ubicar los edificios donde mejor conviniera con la obligación de dejar libre más de la mitad del predio. Se entiende que en éste, como en todos los casos que se presenten de edificios sobreelevados, se deberán llenar todos los requisitos exigidos para ellos.

La edificación sobreelevada sólo será prohibida en algunas zonas y avenidas, como en las diagonales, el barrio Palermo Chico, etc., donde la plástica arquitectónica requerida excluye la ruptura de la línea de coronamientos o de la característica de la zona. Asimismo frente a las plazas o avenidas con alturas obligatorias, la parte sobreelevada deberá retirarse de la vereda a fin de no destruir la alineación general.

Apertura de vía pública. — Las disposiciones casi totalmente nuevas de este capítulo, redactadas de conformidad con la experiencia y con las directivas del urbanismo contemporáneo, vienen a llenar una sentida necesidad; todavía quedan en la Capital, grandes superficies sin amanzanar, aparte que estas disposiciones conviene sean incorporadas cuanto antes a los reglamentos de los pueblos vecinos.

Las viejas manzanas coloniales, de 150 varas entre ejes de calles, por diversos motivos que no corresponde aquí detallar, resultan inadecuadas para la pequeña residencia.

Para atenuar tal defecto, una disposición municipal consintió su división mediante la apertura de pasajes, sin más condiciones que anchuras no menores que 10 m. y la cesión gratuita de las calles.

La consecuencia de semejante libertad fué un desenfreno en la especulación de tierras que llegó a excesos inconcebibles, y sólo se evitaron con la —desgraciadamente tardía— derogación de aquella disposición. Extensas zonas de la Capital fueron loteadas dividiendo las manzanas del trazado oficial en dos o más fajas con cesiones de calles y pasajes que muchas veces alcanzaban el 50 % del terreno.

La falta de disposiciones reguladoras de tales divisiones dió lugar a que barriadas inmensas de la Capital —y los alrededores— se fundaran sobre terrenos, que 30 años después, todavía son anegadizos.

La gran proporción de terreno cedido ya denota lo lucrativo de la operación. Se explica solamente porque en tales loteadas el suelo se vende no por metros cuadrados sino en parcelas mediante pagos por mensualidades; la mayor conveniencia resulta pues, de la obtención de la más grande cantidad de lotes, lo que se consigue con la reducción de sus superficies a mínimos inconcebibles y con el aumento de sus calles hasta proporciones que si fueran impuestas serían seguramente tachadas de confiscatorias.

Las malas consecuencias de tales amanzanamientos son de todo orden.

Para los habitantes de esos barrios, suponiendo que no fueran inundables, la falta de desagües pluviales, de cloacas y de pavimentos hace, tanto en el invierno como



Foto aérea típica del arrabal de Buenos Aires. Desmenuzamiento de la manzana en dos, tres y hasta cuatro partes. Multiplicación de pasajes largos, orientados en diversos rumbos. Especulación sin freno. Predominio de lotes sin fondos arbolados. Eliminación del verde privado. (Obsérvese que las únicas manchas de arbolado las constituyen los centros de las manzanas sin dividir).

en el verano, sumamente penosa esa manera de vivir.

La falta de locales asistenciales, de escuelas, etc., así como la de parques y campos de juegos, que no han sido absolutamente previstos ni exigidos no obstante la grande cesión de suelo, obliga a las autoridades a llenar dicha omisión con la adquisición de terrenos muy valorizados; circunstancias que si llegan a ser salvadas aunque sea mediocremente con la adquisición de algunas parcelas o con el alquiler de casas, no pueden absolutamente serlo para la formación de espacios libres para juegos y para verde. La Municipalidad no puede adquirir toda la superficie necesaria en la ciudad para llenar estos fines; necesitaría una partida anual gigantesca de que desgraciadamente no dispone todavía.

La facultad de proyectar barrios es dejada hoy casi totalmente al arbitrio del propietario; la autoridad se reduce a aceptar la cesión gratuita de la vía pública como si recibiera un regalo. Olvida que la apertura de calles es una condición ineludible del loteo; sin calles no hay lotes porque no sería posible acceder a ellos. Pero los loteadores siempre han recalcado la donación como si para ellos fuera un sacrificio voluntario.

La conformación de barrios, conviene acentuarlo claramente, es una obra demasiado trascendente para dejarla —como hoy sucede entre nosotros— librada exclusivamente a la conveniencia del dueño del suelo; dónde, cuándo y cómo le plazca.

La creación de un barrio significa una implantación humana que durará siglos; un barrio, una población que se crea, no se traslada de la noche a la mañana, como un campamento. Su traza queda para siempre tal como se la ha dispuesto el primer día; ley que en urbanística se llama, de persistencia del plan.

Si es cierto que algunos barrios nacen ruidosamente entre bombos y platillos —por motivos de propaganda— la creación de la gran mayoría pasa completamente desapercibida y sus desarrollos se hacen en forma insensiblemente lenta. Semejante al crecimiento invisible de un hombre o de una planta, los barrios se multiplican, se desarrollan, hasta conformar metrópolis como Buenos Aires.

La cuadrícula que siempre dirigió nuestros trazados y que en los planos oficiales cubría indefectiblemente los inmensos baldíos de la periferia, está muy lejos de ser la forma más ventajosa de dividir en manzanas. Geométrica y prácticamente perfecta es, funcional y estéticamente considerada, inconveniente y detestable.

La derogación del trazado oficial en una extensa zona del sur de la Capital, ha salvado hasta el presente del defectuoso e incontrolado trazado y loteo que comentamos, a un décimo de la superficie de la ciudad. Constituye una valiosísima reserva, que nos da la esperanza fundada de admirar algún día el mejor conjunto urbanístico del país. Hacia la consecución de este objetivo tienden particularmente las disposiciones que sobre división de manzanas se ha incorporado al Código de la Edificación.

La esperanza expresada se basa en una opinión general sobre las conveniencias de todos. Si ese gran baldío del sur debe desaparecer y en su lugar implantarse vivienda, trabajo, verde y esparcimiento, lo mismo —por lo menos— costará hacerlo bien que mal. La diferencia entre una obra hecha a la ligera y otra verdaderamente terminada se resume en una sola palabra: belleza.

Cierto es que la belleza no se cotiza en la Bolsa ni se expresa con ganancias pecuniarias, pero también es exacto que su ausencia se aprecia en cada momento por sensaciones desagradables. Se hace ya necesario atender a otras cosas además de las materiales. Las atribuciones y las disposiciones municipales tienen que ser aumentadas a fin de asegurar a cada ciudadano más terreno junto a su habitación, más espacios libres para parques y juegos junto a su casa y para contralorear más todavía el trazado, la conformación y el aspecto de las calles por donde debemos pasar indefectiblemente todos los días de nuestras vidas.

Conceder a la autoridad mayores poderes, en conclusión es embellecer la ciudad.

El arte público ya dejó de limitarse a la ubicación de los monumentos y a la plantación de árboles en enfilada. El arte urbano está aún en sus comienzos; su expresión más

VIVIENDAS EN NUEVA POMPEYA



El derecho de vender y lotear NO debe quedar al arbitrio exclusivo del propietario.



Como la iniciativa no atiende al locatario humilde, se impone la intervención integral del Estado.

grande resultará de la belleza de los trazados de sus vías públicas —espacios para transitar y recreación.

Las ciudades cuentan estéticamente no por lo que se encuentra dentro de las manzanas, sino por lo que se halla fuera de las fachadas; y no dependen tampoco de éstas así sean singularmente hermosas, sino sólo de sus vías públicas en su sentido especial, de las cuales las fachadas en conjunto sólo actúan como un marco que les da forma.

Las antiguas poblaciones son bellas más que nada, por las características de sus trazados. Sus calles son angostas, tortuosas, a veces muy sucias; los edificios, altos, lisos, son fríos; el hacinamiento grande y sórdido. Pero la irregularidad de sus perspectivas, la rica variedad de sus ensanchamientos; lo imprevisto y novedoso de cada vuelta de esquina; todo ello, que se puede sintetizar en dos palabras; **armónica variedad,** ha impresionado siempre poderosamente a todos los que las han recorrido.

Nuestro damero en este sentido es tremendamente monótono y tanto nos hemos habituado a él que ya somos insensibles a su efecto. Algo hemos perdido de nuestra sensibilidad para la estética urbana.

Es menester recuperarse, reaccionar, y subordinar los trazados urbanos a principios más racionales y estéticos. No de otro modo, a fin de salvar lo que aun queda intocado en nuestra ciudad, se podrá dotar con un rasgo sobresaliente y delicado a la fisonomía de Buenos Aires.

Las disposiciones del Código en este respecto impedirán en los nuevos amanzanamientos pequeños residenciales la reiteración de los excesos mencionados. El necesario retrazado de la amplia zona del Riachuelo antedicha y su afectación a zonas industriales, residenciales y de espacios libres públicos es el complemento imperativo de las disposiciones que comentamos; su habilitación bien planeada y mejor llevada a término concederá a la Capital una de sus zonas más hermosas. Pero esto ya se sale de los límites del Código.

Loteos. — Refiriéndome ahora — y para terminar— a los loteos, lo más novedoso y más destacable, es la importantísima fijación de medidas mínimas más razonables, de frente y de superficie, a las nuevas parcelas que se habiliten en Buenos Aires.

Su fin evidente es el mejoramiento de las condiciones de insolación y ventilación que en el presente, malgrado todo el esfuerzo de nuestros proyectistas, es imposible conseguir en forma satisfactoria, en los edificios elevados construídos en los lotes angostos y profundos que constituyen la inmensa mayoría de la ciudad; estas disposiciones son complementarias de las de alturas y áreas antedichas y concurrentes todas al aumento de la salubridad en los locales.

No obstante, sin dejar de reconocer que el mínimo de 150 m2 de área es exiguo para un barrio residencial, y que también es muy poco amplio para una casa de muchos pisos el frente de 15 m. en el centro, la Comisión entiende que la introducción de tales mínimos en el Código es sumamente ventajosa; aunque tímidos, su carácter imperativo constituye un gran adelanto, que, naturalmente, en el futuro, tiene que ser impulsado aún más hacia normas superiores.

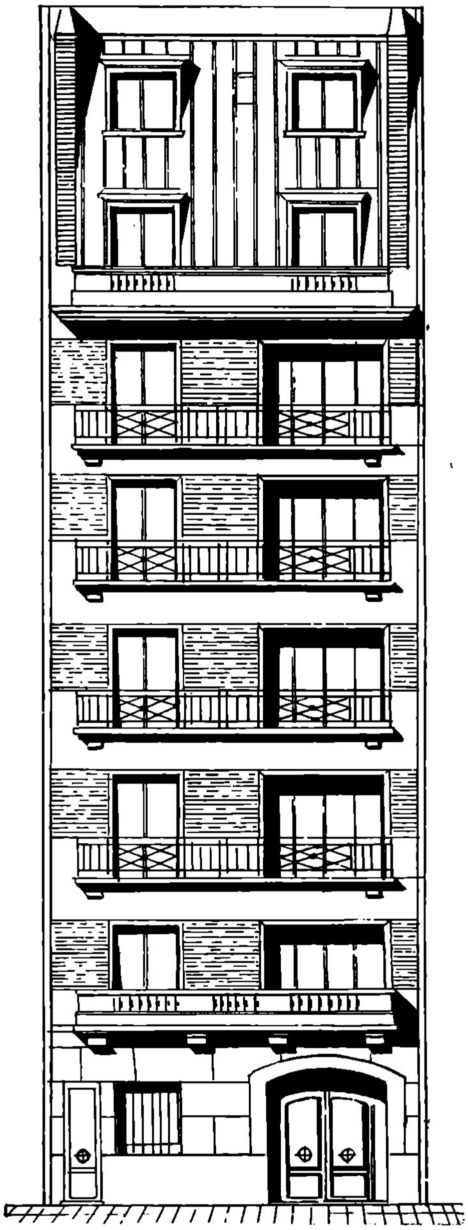
EDIFICIO de RENTA
Larrea 1045-47 - Cap. Fed.

•

Arquitecto
OSCAR S. GRECCO

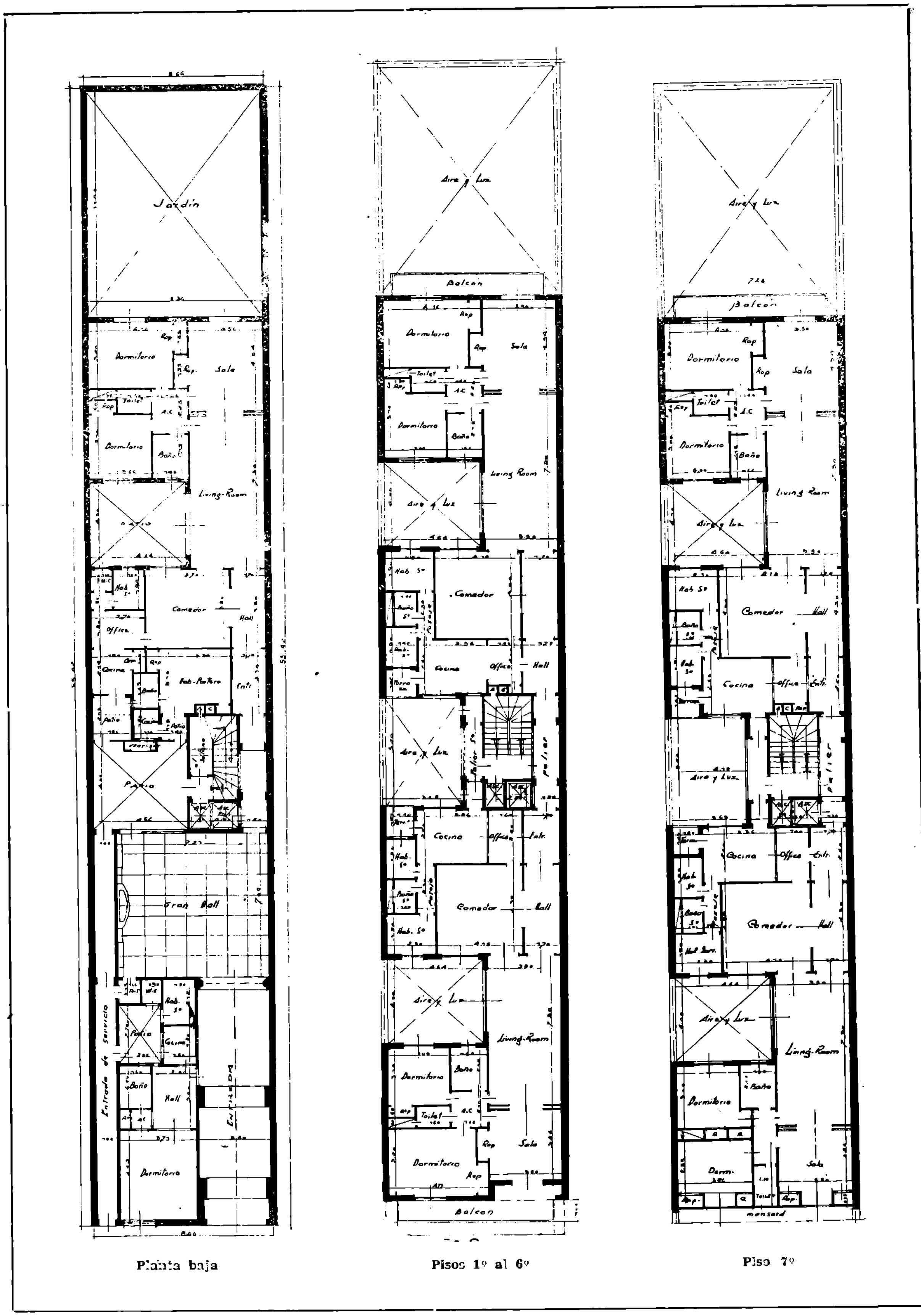
•

Propiedad del Arquitecto



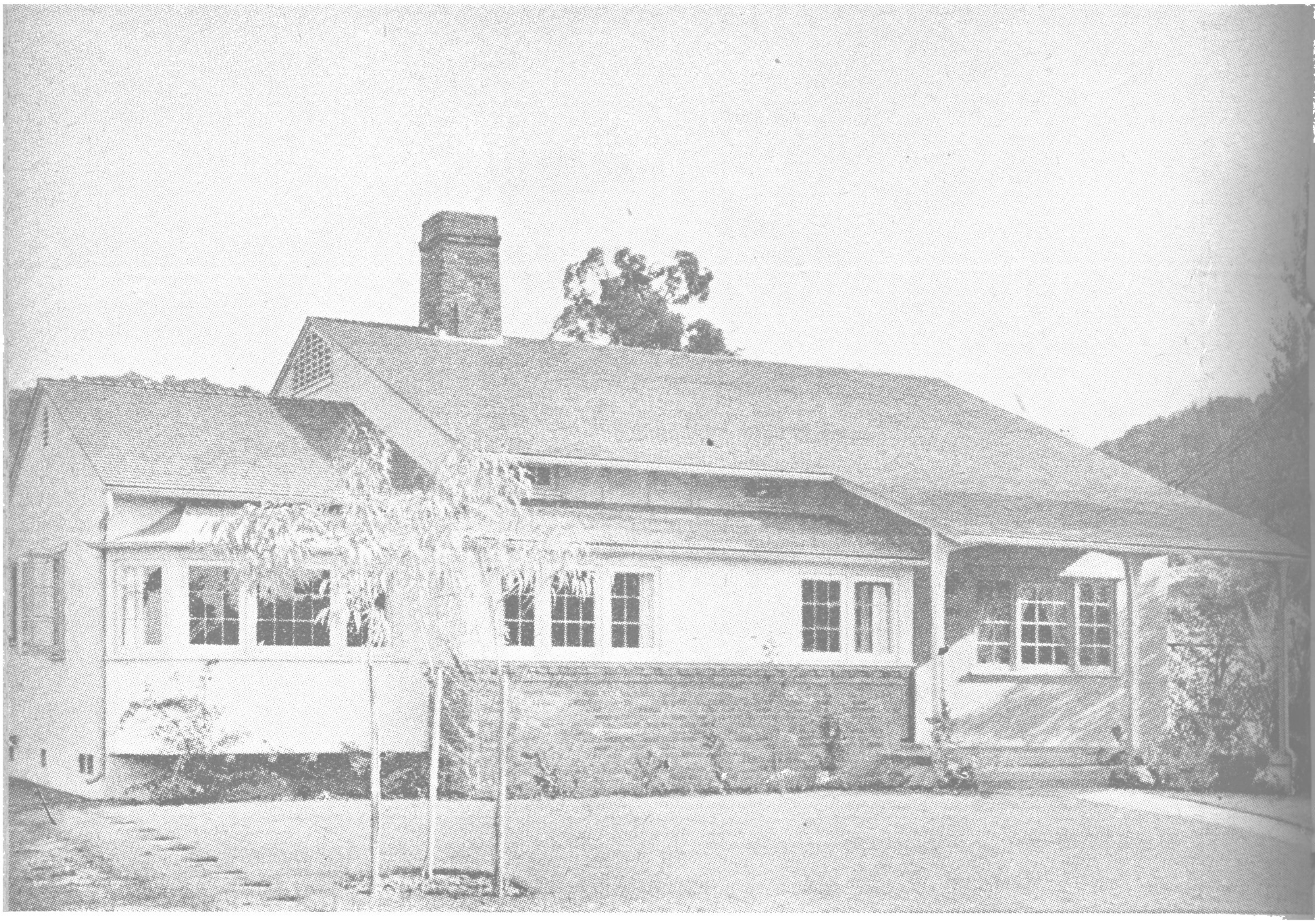


Proyecto y realización del frente



EDIFICIO DE RENTA, LARREA 1045 - 47

Arq. Oscar S. Grecco



Casa en Los Angeles

(California)

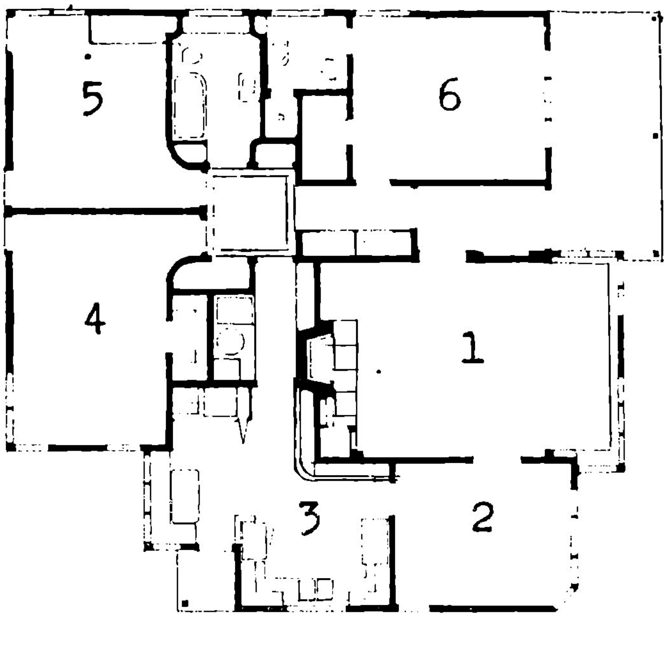
◆

Este delicioso "cottage", situado en el barrio aristocrático de Highland Park, responde a la tradicional distribución nortecmericana, muy distinta por cierto a nuestros usos, como puede comprobarse en la adjunta planta, pero que satisface a las costumbres conservadoras de aquel público.

◆

Arquitecto

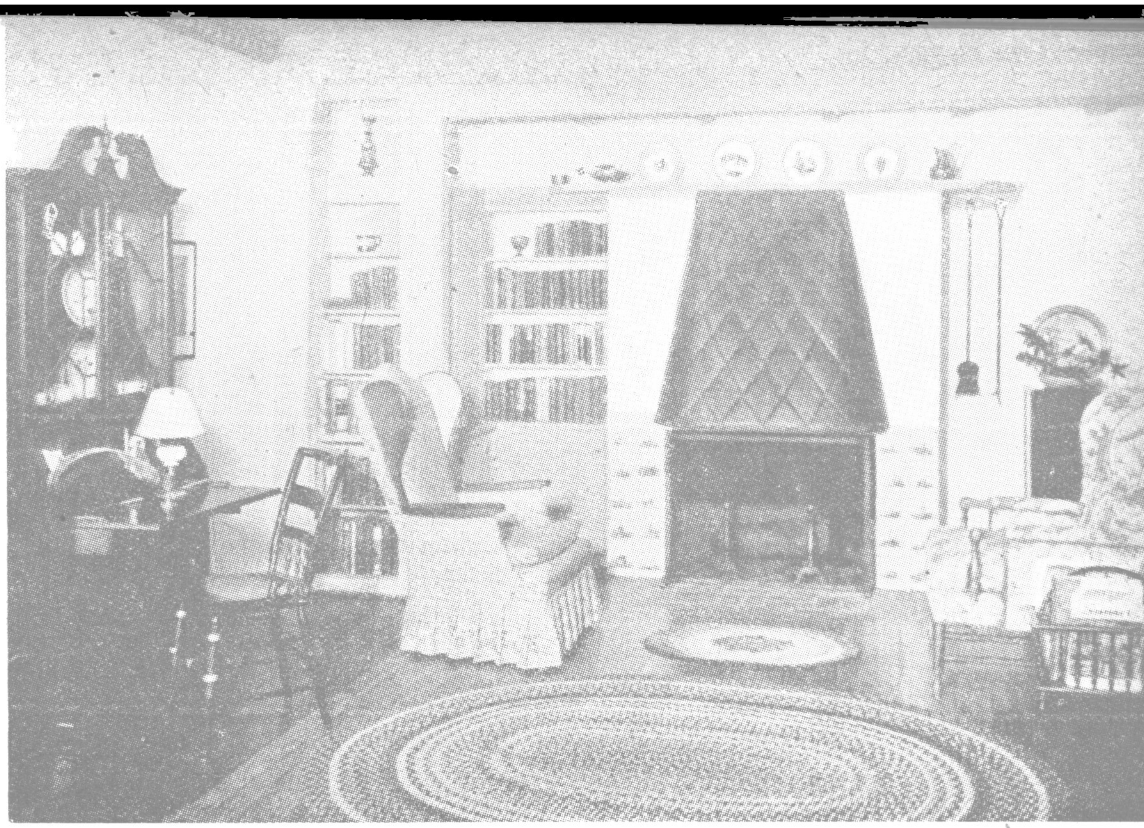
BURGO PURCELL



REFERENCIAS

1, Living-Room; 2, Comedor; 3, Cocina; 4, 5 y 6, Dormitorios

Living-Room

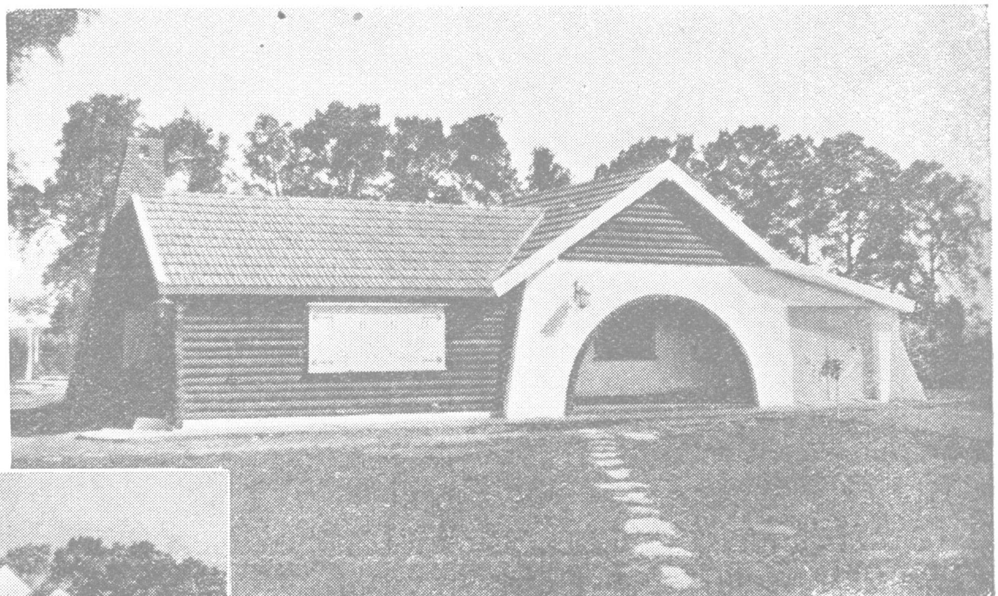


CASA EN LOS ANGELES, CALIFORNIA

Arq. BURGO PURCELL



Otra vista del Living





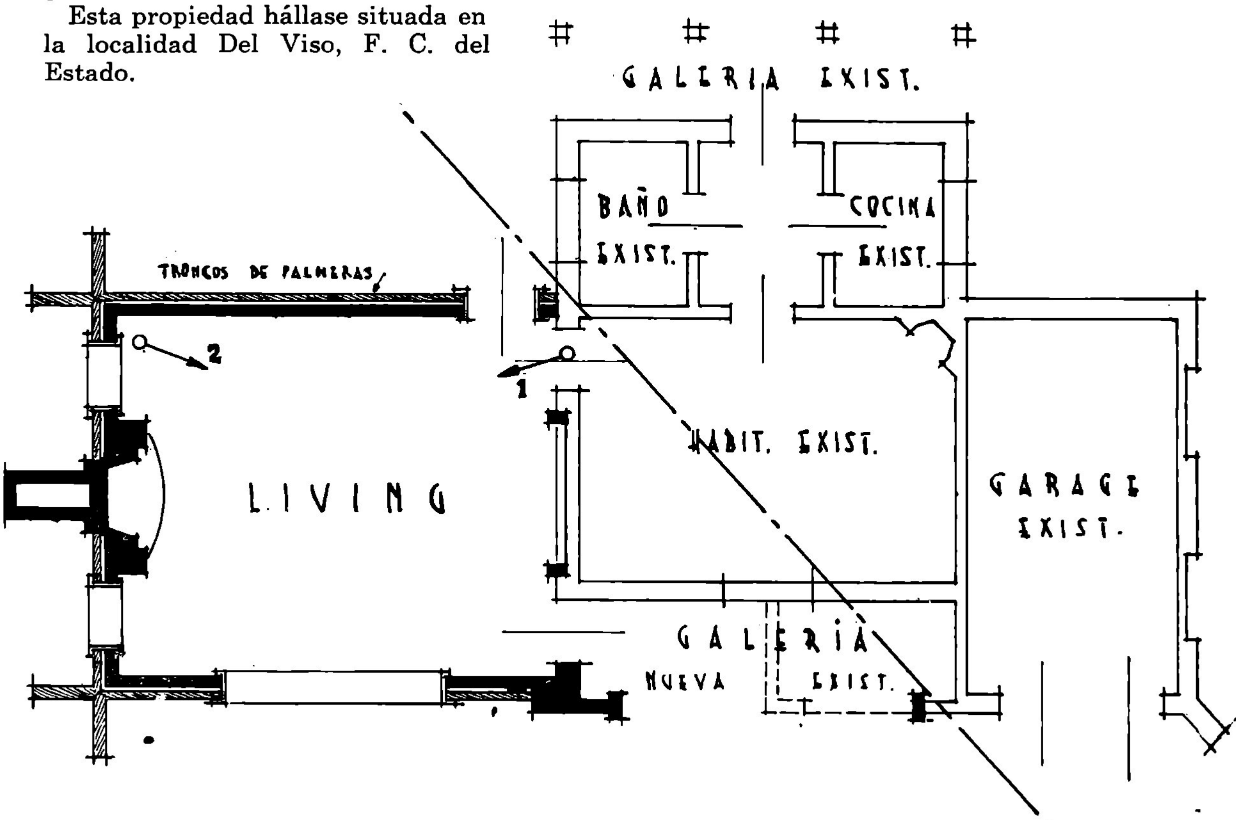
CASA de VACACIONES

(Ampliación y Modernización)

Constituye, sin duda, una interesante labor, la realizada por los autores de este trabajo, al convertir en una moderna y cómoda casita de vacaciones la anticuada construcción preexistente que aparece en la foto de la izquierda.

Por FAURE Y Cía.

Esta propiedad hállase situada en la localidad Del Viso, F. C. del Estado.





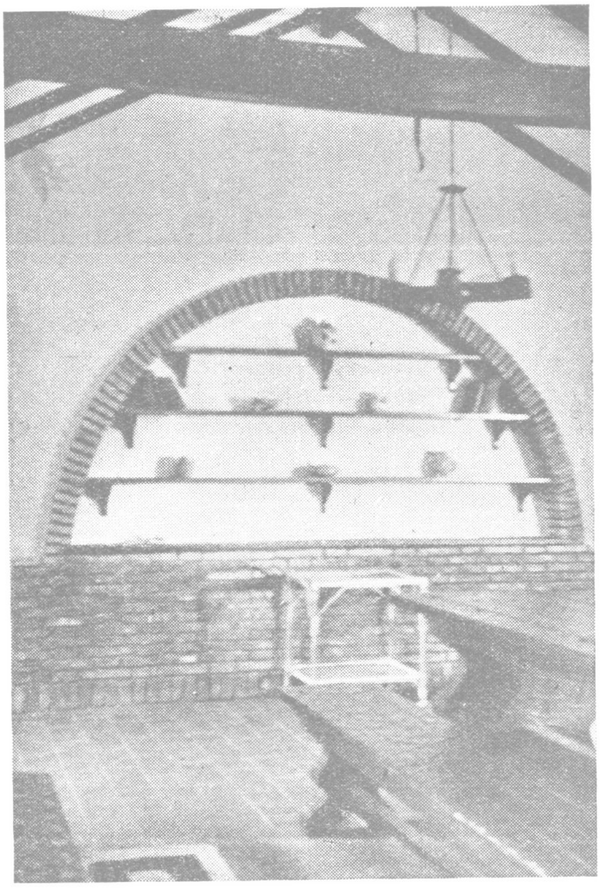
CASA DE VACACIONES EN DEL VISO, F. C. del E.

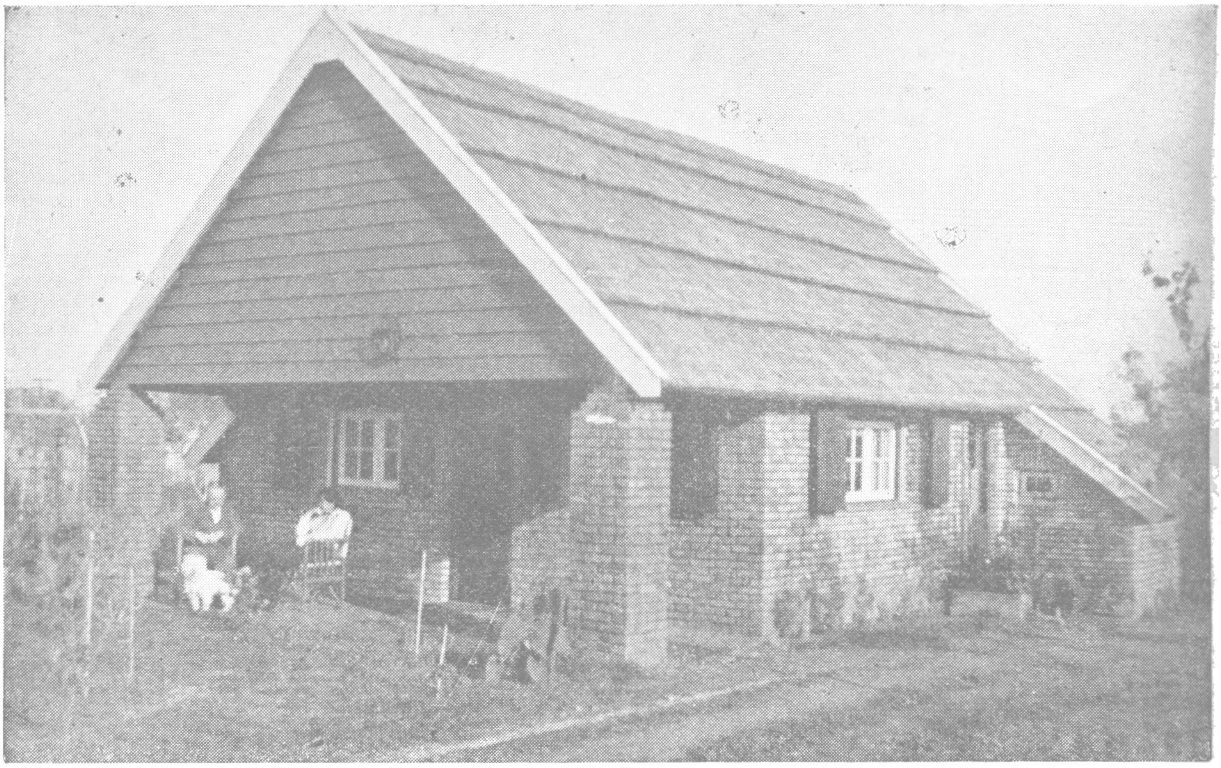
◆

Reproducen las fotos de esta página dos aspectos del living; la inserta en la parte superior muestra la gran chimenea rústica que confiere carácter al ambiente; la de la izquierda, está tomada del costado opuesto.

◆

Proyecto y Ejecución
FAURE Y COMPAÑIA



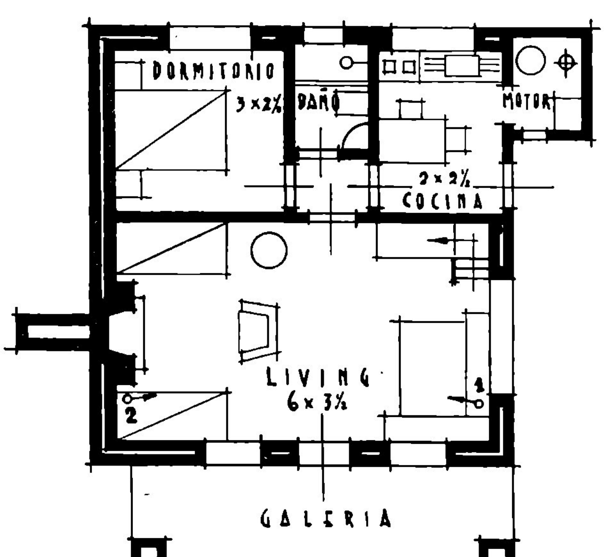


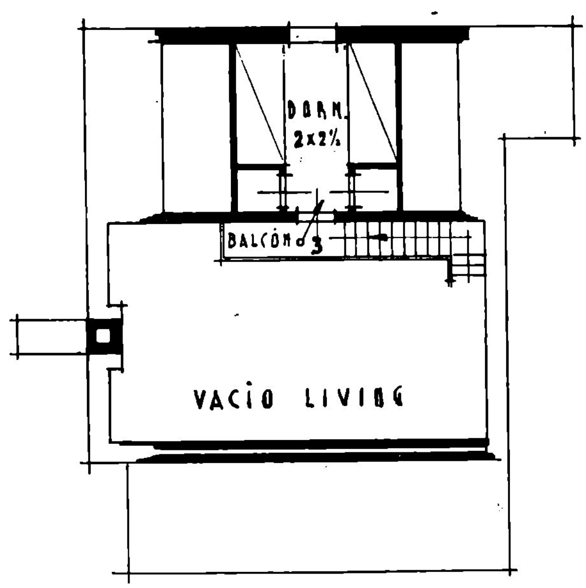
CASITA FIN DE SEMANA

◆

Proyecto y Ejecución

FAURE Y COMPAÑIA

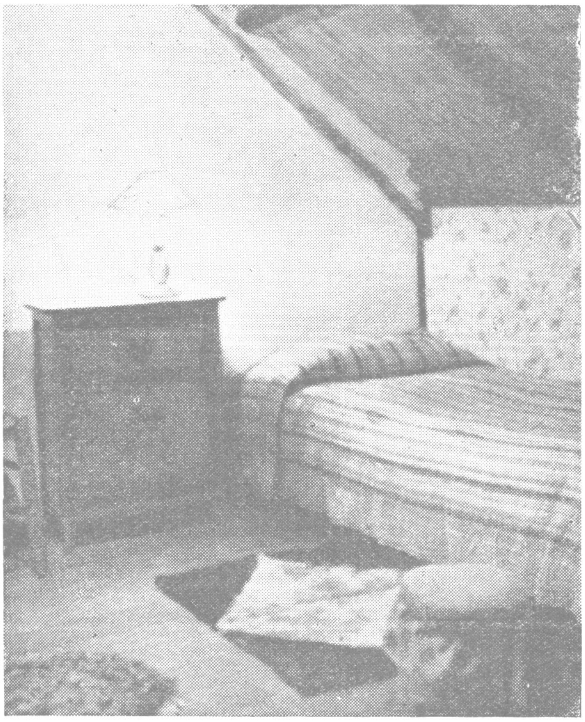




Esta pintoresca residencia, cuyo reducido presupuesto de construcción no ha sido óbice para dotarla de ambientes alegres y confortables, pertenece al señor C. William Planker y se halla situada en la cercana localidad de Ranelagh, F. C. S.

Vista parcial del Living





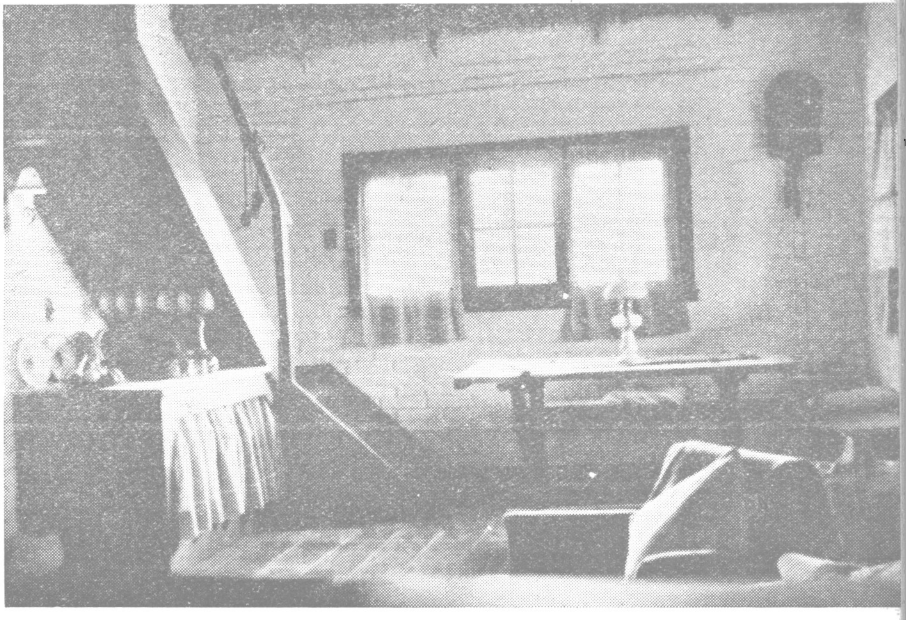
Casita "Fin de Semana" en Ranelagh, F. C. S.

☆

Proyecto y Ejecución

FAURE Y COMPAÑIA

Dormitorio en la planta alta



Otro aspecto del Living

JUDICIALES

EMPLEO UTIL. — Acción de "in rem verso"

1.—El empresario que realizó las obras por cuenta del inquilino posteriormente fallido, no tiene acción contra el locador si en el contrato de locación se estipuló que las mejoras quedarían a beneficio de la propiedad sin indemnización, aunque el contrato terminara por vencimiento del plazo o rescisión anticipada.

2.—El empleo útil que consagra el art. 2306 del código civil, es una de las aplicaciones legales del principio del enriquecimiento sin causa; por lo tanto, le son aplicables los requisitos que la doctrina y la jurisprudencia han establecido para la "actio in rem verso".

16.164 — Cámara Federal de la Capital, oct. 18-943. — Siemens Schuckert (S. A.) c. Rodrigué, René.

Juez: Alfonso E. Poccard

1a. Instancia. — Buenos Aires, abril 6 de 1943. — a) La Cía. Platense de Electricidad, Siemens Schuckert, entabla formal demanda por cobro de pesos. Dice que a fines de 1937, Alberto Cordone, director propietario de "Pregón", diario de la tarde, le propuso la ejecución de una serie de trabajos a realizarse en el edificio de la calle Avda. de Mayo 654 al 662. Cordone había celebrado un contrato con Rodrigué de locación de dicho inmueble el 2 de noviembre de 1937, en el que se había previsto la realización de reparaciones y mejoras, que detalla y por un costo no menor de $ 50.000. Al terminar el plazo de la locación las mejoras quedarían a beneficio del propietario, pero se había estipulado que si el contrato se interrumpía por expropiación gubernativa o municipal se abonaría al locatario el importe proporcional de las mejoras, hasta una máxima de costo de $ 90.000.

La actora celebró el 12 de noviembre de 1937 un contrato de locación de obra, tomando a su cargo la ejecución de los trabajos de refección del edificio de acuerdo con los planos que le entregaría Cordone, fijándose el precio en la forma "cost plus", estimándose el importe aproximado en $ 120.000 susceptibles de ser ampliados hasta $ 150.000. Presentados los planos y obtenida la aprobación municipal se iniciaron los trabajos que fueron materia de diversas ampliaciones que hicieron aumentar el costo previsto, firmándose con tal motivo un nuevo contrato el 7 de marzo de 1938. Las obras se realizaron con celeridad y en perfectas condiciones y estaban terminadas en mayo de 1938, pero Cordone no pudo hacer frente a las obligaciones contraídas y no dió cumplimiento a los pagos, excepción hecha de un desembolso previo de $ 40.000.

En tales circunstancias, el propietario del inmueble inició demanda contra Cordone por rescisión del contrato de locación y desalojo del inmueble, que se hizo efectivo, tomando posesión del mismo y arrendándolo a un tercero.

Cordone se presentó en convocatoria de acreedores y es manifiesta su insolvencia para abonar a los acreedores sin privilegio, y el crédito de la actora al 30 de julio de 1939, es de $ 286.694,21, sin probabilidad alguna de cobro.

En tanto, Rodrigué se ha beneficiado con una suma de gran importancia y su inmueble que era una construcción ruinosa, se ha transformado en un soberbio edificio moderno, valorizado en su valor venal y locativo, por lo que se ha reclamado sin éxito, sino la totalidad del crédito, una suma que represente dentro de un criterio de apreciación equitativa, el equivalente del enriquecimiento efectivo. Rodrigué llegó a ofrecer la mitad de la diferencia entre el alquiler que abonaba Cordone y el que abona el nuevo inquilino, que representa $ 100 mensuales, porque dicha diferencia es de $ 200, durante el tiempo del nuevo contrato que es de 10 años, o sea que en total significaban $ 12.000, propuesta que no fué aceptada por la actora. Sostiene que el verdadero beneficio es la diferencia entre el valor anterior y actual del edificio, de lo cual es una prueba la diferencia de alquiler. Manifiesta expresamente que no se reclama la totalidad de las sumas invertidas, puesto que, fuera de que ya se ha recibido $ 40.000, hay algunas mejoras que por su carácter suntuario o por ser de utilización exclusiva para las actividades que ejercía Cordone, no pueden obligar al propietario, pero en cambio, todo lo que ha significado consolidación del edificio, agregación de mejoras necesarias que directa y necesariamente han contribuído a aumentar su valor y hacer que reuna las condiciones exigidas por los reglamentos y disposiciones municipales vigentes en materia de edificios, significa un enriquecimiento que no puede permitirle a Rodrigué dejar de abonar el importe respectivo.

Funda en derecho su demanda, invocando la teoría de enriquecimiento sin causa, y los arts. 2306, 2309 y otros del Cód. Civil, y pide que oportunamente se condene al demandado a pagar la suma que corresponde a su enriquecimiento, con sus intereses desde la fecha de la demanda y costas.

b) Declarada la competencia del juzgado y corrido traslado de la demanda, es contestada, solicitándose el rechazo de la acción, con costas.

Expresa el demandado que es exacto que el 2 de noviembre de 1937, celebró un contrato de locación ante escribano público que se inscribió en el Reg. de la propiedad. El término de la locación se fijó en 10 años, fijándose un alquiler de $ 3.500 mensuales durante los 5 primeros años y $ 3.800 durante los restantes y estableciéndose que al terminar el contrato, sea por vencimiento del plazo o rescisión anticipada, las reparaciones quedarían a beneficio de la propiedad sin indemnización alguna.

Se convino igualmente la realización de obras por un mínimum de $ 50.000, pero nunca se tomaría mayor valor que $ 90.000 en el caso que llegara a tener que abonarse al inquilino una indemnización excepcional que se previó para el caso de expropiación del inmueble.

En el mes de diciembre de 1938, fué iniciado el juicio

de desalojo y cobro de alquileres, por haberse atrasado Cordone en el pago de las mensualidades.

Niega haber reconocido la justicia del pedido y niega haber propuesto fórmulas transaccionales y dice que es inconcebible que se hayan emprendido obras tan costosas de un evidente carácter suntuario, en el perfecto conocimiento de que se actuaba con el locatario del inmueble.

Comenta la falta de prudencia que trasluce el contrato celebrado, por la firma actora, dada la falta de garantías con que se celebró.

Expresa que el edificio era sólido, cómodo y bien construído y estuvo alquilado a la empresa periodística "El Diario" hasta julio de 1937, por $ 4.500 por mes. Rescindido el contrato por cumplimiento del plazo, Cordone se mostró desde un comienzo interesado en alquilar el edificio exponiendo un plan de mejoras de acuerdo a la importancia del periódico que iba a fundar, con un criterio en su mayor parte suntuario. Como la realización de las obras se tuvo en cuenta para efectuar una concesión en la fijación del alquiler, se impuso como mínimum de las obras a realizar un monto de $ 50.000.

Niega que su patrimonio haya aumentado a raíz de las obras realizadas, y dice que al contrario, cuando estaba alquilado a "El Diario", rentaba pesos 4.500 mensuales y a la época de contestar la demanda, lo está a Natalio Botana con un contrato de 10 años, por $ 3.700 los cinco primeros años y por $ 4.000, los restantes.

Funda en derecho los extremos que sostiene en la contestación de la demanda, y termina solicitando el rechazo de la acción, con costas.

Considerando: 1º — Que de acuerdo a la relación de antecedentes formulada, resulta esencial para resolver esta causa, determinar si se han reunido los requisitos jurídicos indispensables para hacer factible el progreso de la acción deducida, ya sea dentro de la fundamentación de derecho que ha sustentado la actora, por aplicación de las normas del empleo útil, o las del enriquecimiento sin causa, o las que supla el tribunal, autorizado a aplicar el derecho aun con prescindencia de la calificación de las partes. El caso, presenta un singular interés, realzado por la erudición y galanura con que los letrados de ambas partes apoyan las respectivas pretensiones, dando un ejemplo edificante de la función eficazmente auxiliar de la justicia, a que alcanza el ministerio de la defensa cuando es ejercido con tanta altura.

2º — Que el famoso texto de Pomponio, "Iure naturae aequum est nominem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiore". (Es justo por derecho natural, que nadie se haga más rico con detrimento e injuria de otro) que luce en el libro 50, tít. 17, fragmento 206, del Digesto, consagra la enunciación de un principio de tan elemental equidad, que tiene, sin resistencia, la adhesión del espíritu de los hombres de derecho, y en el sancionado por los romanos, puede citarse como un desarrollo práctico del principio las teorías de las condiciones, que son un antecedente de la moderna teoría del enriquecimiento sin causa.

3º — Que en nuestro código civil, si bien no llegó el codificador a la sistematización que esta teoría adquirió en los códigos más modernos, como el suizo de las obligaciones y principalmente el alemán (arts. 812 y sigts.), campea el principio en numerosas disposiciones, y ello es explicable porque al fin y al cabo éste no es sino un corolario más de la idea de justicia como ocurre con la obligación de reparar el daño causado por culpa o negligencia, las máximas que condenan la mala fe, etc.

4º — Que la actora fundamenta principalmente su acción en la norma que consagra el art. 2306 del cód. civil: "Cuando alguno, sin ser gestor de negocios ni mandatario hiciese gastos en utilidad de alguna persona, puede demandarlos a aquéllos en cuya utilidad se convirtieron", pretendiendo que la generalidad de sus términos divorcia el principio consagrado en el texto de la doctrina que se haya podido desarrollar en el extranjero o en el país, sobre la teoría del enriquecimiento sin causa, y por tanto, que los requisitos para la procedencia de la "actio in rem" no tienen por qué exigirse para la viabilidad de la acción deducida en base al derecho consagrado por el artículo transcripto.

5º — Que, sin embargo, aun aceptando como indudable que la fuente inmediata de las normas que Vélez consagró al "empleo útil", haya sido la obra de Freitas, en sus arts. 3445 a 3454 (ps. 1180 y sgts., de la trad. de Pons, t. 2, Bs. As., 1901) no cabe duda alguna que las mismas, tanto en nuestro código como en Freitas, son aplicaciones concretas del principio del enriquecimiento sin causa, como lo hacen destacar Segovia (ed. 1933, t. 1, p. 665, nota 44), Lafaille ("Curso de contratos", Bs. As., 1928, t. 3, p. 161, núm. 196), quien dice "con mayor propiedad que la gestión de negocios, el empleo útil representa la aplicación más típica del principio del enriquecimiento sin causa", y Colmo ("De las obligaciones en general", Bs. As., 1928, p. 475, núm. 686).

6º — Que ello sentado, es de evidencia que para la aplicación de la disposición consagrada en el art. 2306, resulta indispensable tener presente los principios que se han sentado en materia de enriquecimiento sin causa, en cuanto no sean incompatibles con la disposición de la ley que es imperativa, pero que debe interpretarse en sentido concordante con el texto completo de la misma, en cuanto se refiere a los efectos de las obligaciones nacidas en los contratos y demás normas de aplicación en el sub lite.

7º — Que el principio del enriquecimiento sin causa, debe aplicarse teniendo en cuenta las consecuencias lícitas de los actos jurídicos celebrados entre las personas y a los que la ley reconoce validez, puesto que como bien lo dice Bibiloni en su nota sobre la materia "no hay sociedad posible si por la circunstancia de que alguien obtenga provecho de una relación legítima está obligado a resarcimiento" ("Anteproyecto", t. 2, p. 460, ed. Abeledo). Es que en efecto, no debe olvidarse la base misma de la teoría, que exige que nadie enriquezca en detrimento y con injuria de otro ("nominen cum alterius detrimento et injuria locupletiorem", decía el recordado fragmento de Pomponio).

8º — Que en Francia, se ha desarrollado un amplio cuerpo de doctrina y jurisprudencia aprovechable para el estudio del enriquecimiento sin causa. Allí, en los primeros comentadores del código civil, la doctrina recién se esboza, para alcanzar un desarrollo más completo en la segunda mitad del siglo pasado, y lo que va del actual, habiéndose debatido ampliamente los fundamentos jurídicos de la "versio in rem", destacándose las notas de Bartin en la 5a. ed. de la obra de Aubry et Rau (París 1917, t. 9, p. 355, nota 9), por la influencia que ejerció sobre la jurisprudencia de la Corte de casación, y para cuyo autor, la expresada "versio in rem", es la alteración del patrimonio de una persona, en consecuencia del pasaje injustificado de ciertos elementos de este patrimonio en otro que allí quedan conocibles.

Fué la jurisprudencia de los tribunales lo que movió la profundización del estudio de la materia. Después de una serie de fallos en que la Corte de casación, hizo distintas aplicaciones del principio, sin sentar jurisprudencia, en el año 1892, falló un caso que tiene singular analogía con el sub lite y que provocó una gran reacción en la doctrina. Se discutía el derecho del proveedor de abonos a un granjero que no pudo cobrarle a éste y que dirigió la acción por enriquecimiento sin causa al propietario del fundo que se había beneficiado con el abono, en virtud de las cláusulas del contrato de arrendamiento. El fallo fué favorable a las pretensiones del proveedor de abonos, y la Corte sentó la siguiente doctrina: "La acción "in rem verso" no habiendo sido objeto de una reglamentación legislativa y derivando del principio de equidad que prohibe enriquecerse en detrimento de otro, resulta que su ejercicio no está sometido a ninguna condición determinada

y que para su procedencia, es suficiente que la parte que la intente alegue la existencia de un beneficio que habría procurado a aquél contra el cual se acciona, por un sacrificio o un hecho personal" (Sirey, 1893, 1a. parte, p. 281, y Dalloz 1892, 1a. parte, p. 596). Pero este fallo, o más bien dicho, la imprecisión en que la Corte dejaba caracterizada la acción "in rem verso", provocó una enérgica reacción de doctrina, que tuvo consecuencias en la posterior jurisprudencia del alto tribunal francés. Labbé, en la nota que publicó al pie del fallo en Sirey (loc. cit., en este mismo considerando), decía: "nada más vago, menos preciso, menos determinado que esta teoría de la Corte". Rouast, en su conocida monografía sobre el enriquecimiento sin causa (Revue Trimestrielle de Droit Civil, 1922, p. 43, núm. 3), expresa: "Fórmula exagerada, cuyas consecuencias hubieran sido inadmisibles: el que prestó dinero a cualquiera estaría en derecho de reclamar restitución de todo el provecho que el deudor hubiera obtenido del préstamo; el obrero tendría derecho a reclamar al patrón todo lo que obtuviera de su trabajo, no habría más contratos a respetar, sino únicamente situaciones a restablecer. Sería el fin del derecho positivo, absorción por el derecho natural"; Bonnecase, en el suplemento a la obra de Baudry-Lacantinerie (ed. París, 1926, t. 3, p. 254, núm. 132, y p. 267, núm. 138), también considera demasiado extensa la fórmula de la Corte de casación y como estos autores, casi todos los que han estudiado la materia (Vergniaud, E. "L'enrichessement sans cause", París, 1916, p. 176; Renard, J., "Etude sur las conditions d'application de l'action d'enrichessement sans cause, dans le droit civil français moderne", en Revue Trimestrelle de Droit Civil, 1920, p. 245; Josserand, L., "Cours de droit civil positif français", t. 2, 1933, p. 313, núm. 568; Bartin, en 5a. ed. de Aubry et Rau, t. 9, p. 358, nota 9 septies, en donde expresa que la fórmula de la Corte en el caso citado, probablemente ha ido más allá de su pensamiento).

9º — Que la amplitud ilimitada en la doctrina que sentó la Corte de casación francesa, llevó a concretar los principios o condiciones, bajo las cuales la acción de "in rem verso" podrá ser procedente, pues es evidente, que no todo enriquecimiento puede dar lugar a una acción resarcitoria, ya que de ser así, se llegaría a la inestabilidad de todo el orden jurídico. Así, nació la necesidad de caracterizar a la "actio in rem verso" como subsidiaria de otras que en derecho pueden competir al empobrecido, y llegamos entonces a la fórmula satisfactoria que se lee por ejemplo en Aubry et Rau (5a. ed., París, 1917, ps. 355 y sigts.), para quien la acción corresponde: "en los casos, que el patrimonio de una persona, encontrándose sin causa legítima a título oneroso, enriquecido en detrimento de otra persona (habiéndose probado la indivisibilidad de origen, independientemente de relaciones contractuales de una cualquiera de las partes con la otra, o con un tercero, entre el enriquecimiento de la primera y empobrecimiento equitativamente medido de la segunda) ésta no gozará para obtener lo que le pertenece a lo que le es debido de ninguna acción, aunque sea contra un tercero, proveniente de un contrato, cuasicontrato, delito o cuasidelito". Y la prédica de la doctrina contra la excesiva extensión de la fórmula del fallo de la Corte en 1892 no fué en vano, pues ésta en tres conocidos fallos de mayo de 1914 (publicado en Sirey, 1918, 1a. parte, p. 41), marzo de 1915 y junio de 1915 (en Dalloz, 1920, 1a. parte, p. 102), sentó el principio de que la acción "in rem verso" no puede ser admitida sino en el caso que el patrimonio de una persona, se encontrara sin causa legítima enriquecido en detrimento de otra, y ésta no tuviera para obtener lo que le es debido ninguna otra acción originada en un contrato, cuasicontrato, delito o cuasidelito. No hay ningún autor, que disienta con tal principio. Si no se aceptan, sería abrir una puerta de tal extensión a las posibles acciones resarcitorias, que jamás podría tenerse la tranquilidad de tener una situación jurídica estable. En ello no hay, pues, disidencias, pero donde sí han aparecido, es cuando se ha querido determinar si esa acción originada en contratos, cuasicontratos, etc., debe ligar necesariamente al enriquecido o empobrecido, o basta que pueda ejercerse contra un tercero, o en otros términos si el enriquecimiento en el caso de haberse verificado mediante la intervención de un tercero, con quien empobrecido y enriquecido hubieran celebrado contratos válidos, puede dar lugar a la acción resarcitoria. Ripert, G. ("La régle morale dans les obligations civiles", 3a. ed., París, 1935, p. 281, núm. 146), expone los argumentos de uno y otro punto de vista. Los que sostienen que en tales casos no hay lugar a la acción, dicen que no hay enriquecimiento injusto, puesto que se ha producido por efecto de relaciones contractuales, faltaría entonces todo deber moral de restitución y el empobrecido, no habría sufrido la pérdida sin causa, porque contaría con accionar contra quien contrató. En cambio, dentro del contrario punto de vista, que favorecería en el sub lite a la actora, podría decirse que el obstáculo que impide al empobrecido ejercer la acción por la vía normal contractual, la insolvencia, no depende de él ni de falta suya.

Esta discutida situación es indudablemente, en principio, la planteada en el sub lite, y de su dificultad en resolverla, hablan bien claro las diferencias de opinión en la doctrina. Así Aubry et Rau (en el párrafo transcripto en el consid. 2o.), es explícito, en negar en tal caso acción de enriquecimiento; lo mismo Gerota ("La théorie de l'enrichessement sans cause dans le côde civil allemand", París, 1925, ps. 86 y 96); Demogue ("Traité des obligations en général", París, 1923, t. 3, p. 259, núm. 162), quien pone un ejemplo del constructor que contrata con el locatario de gran similitud con el sub lite, y Planiol et Ripert, (Traité pratique de droit civil français", París, 1931, t. 8, p. 56), quienes dicen: "La existencia de la causa justificante del enriquecimiento puede ser opuesta no solamente al contratante, sino también al tercero. La persona que ha disminuído su patrimonio, proveyendo a una segunda una prestación o un servicio cuyo beneficio llega a adquirir una tercera por consecuencia de las relaciones jurídicas existentes entre la segunda y la tercera, no puede si ella no ha sido remunerada por su contratante, conforme al contrato, perseguir a la tercera en la medida de su enriquecimiento desde el momento que ésta no la ha recibido sin causa de la segunda". En cambio, sostienen que la acción correspondería en el supuesto que consideramos, Renard (en el estudio citado en el consid. 8º, p. 266, de Revue Trimestrielle, 1920) y G. Ripert et M. Teisseire (Revue Trimestrielle, París, 1904, p. 771). La misma cuestión se ha debatido en Alemania, donde Enneccerus ("Derecho de las obligaciones", vol. 2, p. 573, párr. 218, trad. Pérez González y Alguer de la 35a. ed. alemana, Barcelona, 1935), cambiando de opinión respecto de la expuesta en anteriores ediciones de su obra, dice: "Del requisito de que el enriquecimiento haya tenido lugar a expensas de otra, deduce con razón la doctrina dominante que el desplazamiento del patrimonio tiene que haber acontecido inmediatamente entre los sujetos activo y pasivo de la pretensión de enriquecimiento (cita a Planck, Gertmann, Ciercke y otros), lo que quiere decir que el desplazamiento de patrimonio no ha de haberse conseguido por un rodeo sobre un patrimonio ajeno, mediante un negocio jurídico con un tercero, sino que una y la misma circunstancia tiene que haber producido por un lado la pérdida y por otro una ganancia".

La jurisprudencia en Francia, después del caso de 1892, que como hemos visto tanta reacción provocara en la doctrina, se ha pronunciado negando la procedencia de la acción de enriquecimiento sin causa, cuando el enriquecimiento se ha producido en forma indirecta por contratos válidos realizados entre las partes con un tercero. Así la Corte de apelación de París (en Sirey 1901, Tieme, part., p. 167), resolvió que el empresario que ejecuta en un inmueble trabajos por orden y cuenta de un locatario, no tiene en caso de insol-

vencia de su deudor, ningún recurso contra el propietario, cuando éste se ha reservado, por su contrato el derecho de aprovechar sin indemnización todos los trabajos ejecutados por su inquilino, e igual conclusión sentó la Corte de casación en el fallo de febrero 12 de 1923 (en Dalloz, 1923, 1a. parte, p. 64), en un asunto análogo cambiando así, la jurisprudencia del famoso fallo de 1892, por lo que llama la atención el error en que incurre Josserand en su obra (t. 3, p. 313, núm. 570, ed. de 1933), al citar como jurisprudencia de la Corte la que ya había sido abandonada 10 años antes de publicarse la edición citada.

10. — Que la cuestión jurídica planteada en el sub lite, ha sido resuelta en varias oportunidades por los tribunales de la justicia ordinaria de la Capital. Ya en el fallo plenario de las cámaras civiles (Rev. LA LEY, t. 4, p. 854, en nota), se resolvió que "para que la acción "in rem verso" pueda prosperar, es necesario que el demandado no pueda justificar ningún derecho que le permita conservar el enriquecimiento con que su patrimonio se ha enriquecido", y posteriormente, la cám. civil 2a. (J. A., t. 34, p. 474), dijo que el constructor no puede retirar materiales del edificio, aun aduciendo el enriquecimiento sin causa, si ha contratado con el inquilino que en virtud de sus contratos con el locador, había convenido dejar todas las mejoras a beneficio de éste, manteniendo igual doctrina en el fallo que registra Rev. LA LEY, t. 13, p. 696.

11. — Que la actora, como ya se ha dicho en anteriores considerandos, pretende que se dé al art. 2306 del cód. civil, una interpretación literal, e independiente de los principios del enriquecimiento sin causa. No cree el suscripto que corresponda tal inteligencia. Ya se ha dicho, que unánimemente se ha reputado tal artículo como una aplicación del principio del enriquecimiento sin causa. No puede llegar a convertirse la norma que consagra en el factor perturbatorio a que se ha hecho referencia al comentar la amplitud que la Corte de casación francesa dió en el fallo de 1892 y sólo puede entenderse que el codificador ha querido otorgar la acción cuando el empleo útil, significa un enriquecimiento "cum alterius detrimento et injuria". Si así no fuera, el artículo en cuestión, daría base a los temores justificados de Rouast, ante la amplitud de la fórmula consagrada por el fallo de la Corte de casación de 1892: el que prestó dinero a cualquiera estaría en derecho de reclamar restitución de todo el provecho que el deudor hubiera obtenido del préstamo, etc. (ver consid. 8°).

12. — Que en autos, está acreditado que en el contrato del demandado con el locatario Cordone se estipuló que todas las mejoras quedarían en beneficio de la propiedad sin indemnización, aunque el contrato terminara por vencimiento del plazo o rescisión del contrato anticipada (escritura pasada ante el escribano doctor Mario Novaro, cuyo testimonio corre a fs. 1 del expediente seguido por el demandado contra Alberto Cordone por cobro de alquileres, ante el juzgado del Dr. Abelenda, agregado como prueba), contrato que fué inscripto en el Reg. de la propiedad. Además, al absolver posiciones A. Stoop, confiesa ser cierto que la actora contrató con Cordone las refecciones y mejoras, con el conocimiento de que éste era el inquilino del inmueble.

13. — Que en virtud de ello, resulta que el enriquecimiento de Rodrigué, de haberse producido lo habría sido en virtud de un acto jurídico válido y no puede concederse por tanto acción "in rem verso" al empobrecido que si bien por la quiebra de Cordone no puede cobrarle su crédito, no es por una razón imputable al demandado, y aun reconociendo que la actora tampoco tenga la culpa de la quiebra de Cordone, es prudente que al realizarse un contrato de la magnitud del que da origen al sub lite, se adopten garantías que aseguren el pago del crédito. Hay que tener presente, pues, que ha habido imprudencia grave de la actora, y no es razonable que esa imprudencia dé base a una acción de resarcimiento, que puede significar un grave trastorno para quien al realizar el contrato de locación, se aseguró que nada debería pagar por las mejoras a realizar. Es cierto que éstas han aumentado el valor venal del inmueble, pero también es cierto que no han aumentado el valor locativo, a estar al criterio del Ing. Guerrico, que ha actuado a la manera de perito tercero. Luego, al no proporcionar un aumento del valor venal, o habría que provocar una realización del inmueble o afectarlo con un gravamen, cuyos servicios no podrían atenderse con ningún aumento de la renta, puesto que como lo dice el Ing. Guerrico, no ha habido aumento del valor locativo.

No deja de ser un argumento a favor de la actora, la consideración de las malas condiciones en que quedó el edificio al dejarlo la editorial Láinez, pero por cierto, que no puede afirmarse que las reparaciones indispensables justificaran gastos tan crecidos como los que se han hecho y sobre todo, ya que toda esta argumentación, sólo se hace en forma subsidiaria, dadas las conclusiones a que antes se ha llegado, no hay que olvidar que en derecho debe darse la solución más ajustada a las finalidades sociales que inspiran el ordenamiento jurídico: si Rodrigué realizó un contrato lícito y con cláusulas corrientes y de uso diario, para asegurarse que no tendrá que efectuar desembolsos por las mejoras, no puede reconocerse acción a quien sobre la base de una actitud poco cautelosa, pretende prácticamente, hacer ilusorio para Rodrigué, una ventaja legítima que se había asegurado en el contrato con Cordone.

14. — Contemplada con la detención debida la situación de ambas partes, considera el proveyente, que no parece razonable declarar que el acreedor del locatario, que no trató ni tuvo relación de derecho alguna con el locador, pueda tener contra éste, más derechos que los que habría podido tener el locatario, si se observa que la acción ejercitada en este juicio deriva o es una consecuencia exclusiva de las relaciones contractuales que dicho acreedor tuvo con el locatario. Si conforme

al contrato celebrado entre Cordone y Rodrigué, el primero como locatario no podía tener derecho a reclamo alguno en concepto o con motivo de las mejoras hechas en la propiedad del segundo, no se vé cómo puede tener un derecho preferente contra Rodrigué el acreedor del nombrado Cordone. Independientemente de ello, mucho ha pesado en el ánimo del suscripto el informe pericial de fs. 256, en el que se llega a la conclusión de que no obstante las mejoras hechas, no ha habido aumento en el valor locativo de la propiedad, por las fundadas razones que señala el perito.

Y si bien es cierto, que todos los peritos coinciden en que hubo un apreciable aumento en el valor venal del edificio, que el perito Guerrido hace alcanzar a pesos 99.033,61, no lo es menos que tal aumento había sido previsto y reconocido como legítimo derecho del propietario, por lo mismo que el inquilino Cordone formalizó la locación, bajo el expreso compromiso de efectuar mejoras, que quedarían a beneficio de la propiedad, y cuyo importe no podría ser menor de pesos 50.000.

15. — Que finalmente, no puede en lo más mínimo modificar las anteriores conclusiones, la circunstancia de que Rodrígué haya firmado los planos para presentar a las reparticiones públicas, puesto que es sabido que se trata de un requisito formal y en ningún momento ha pretendido la actora haber contratado con el demandado.

Por todo lo cual, fallo desestimando la demanda; las costas se abonarán en el orden causado dada la naturaleza de la cuestión resuelta y porque indiscutiblemente han mediado en el caso fundadas razones de equidad que debieron influir en el ánimo del actor, para considerarse con derecho para litigar. — **Alfonso E. Poccard.**

2a. Instancia. — Buenos Aires, octubre 18 de 1943. — **Considerando:** Que por los arts. 6º, 8º y 13 del contrato de locación celebrado entre Cordone y Rodrigué, aquél se comprometió a realizar en la propiedad de éste mejoras por un valor mínimo de $ 50.000, las cuales, al término del contrato o en el momento de la rescisión anticipada del mismo, pasarían a poder del propietario sin dar derecho al locatario a indemnización alguna. Ese derecho de Rodrigué de exigir a Cordone la realización de las mejoras y a beneficiarse con ellas sin cargo alguno, quedó así incorporado a su patrimonio por un acto lícito que era ley para las partes; y es ese derecho, incorporado al patrimonio de Rodrigué, el que pretende desconocer la actora al pedir que se le condene a pagarle parte de las mejoras realizadas. Esa sola razón sería suficiente para desestimar la tesis de la demandante, que pretende hacer una aplicación literal del precepto del art. 2306, del cód. civil; pero existen también las muy fundadas que da el juez a quo, para demostrar que el empleo útil es una de las aplicaciones legales del principio del enriquecimiento sin causa y que por lo tanto, le son aplicables los requisitos que la doctrina y la jurisprudencia han establecido para la "actio in rem verso"; a lo que cabe agregar, en cuanto a las razones de equidad, que también se invocan, que no sería justo que la culpa de la actora, consistente en no haber tomado las precauciones necesarias para el cobro de su crédito contra Cordone, debiera en definitiva ser soportada por Rodrigué, que se había asegurado ese beneficio o enriquecimiento por un título perfectamente legítimo. Las acciones reipersecutorias —dice Bibiloni— hieren con profunda injusticia a las personas que son ajenas a las causas que invalidan los actos obrados por los que, invocando la equidad, tratan de escapar a las responsabilidades de sus propias acciones ("Anteproyecto", t. 2, p. 459).

Por ello y fundamentos de la sentencia apelada, se la confirma, sin costas. — **Ricardo Villar Palacio. — Carlos del Campillo. — Carlos Herrera.**

Información General

MUNICIPALES

Restricciones al dominio privado. — Con fecha 10 del actual, la Intendencia elevó al Poder Ejecutivo Nacional un proyecto de ley sobre restricciones al dominio privado, cuya parte dispositiva establece lo siguiente:

"Artículo 1o.: Autorízase a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires para establecer restricciones al dominio privado relativas a: a) La altura máxima y mínima, el número de pisos y el volumen y distribución de los edificios; b) La superficie mínima de los patios de aire y luz y la ubicación de los mismos; c) La superficie libre de construcciones que por todo el ancho de los terrenos deberá dejarse en el fondo de los mismos; d) La proporción del número de moradores respecto a la superficie edificada; e) La ubicación y el uso de los edificios para el comercio, industria, residencias y otros fines; f) La construcción de playas de maniobras y/o estacionamiento, en los establecimientos comerciales e industriales y en los edificios que se considere necesario; g) Alturas determinadas y obras arquitectónicas de conjunto para la edificación frente a plazas, avenidas o paseos públicos; h) Normas para la subdivisión de los terrenos, determinando el nivel de los lotes y sus medidas mínimas de superficie y frente, así como las condiciones que deberán cumplirse con respecto a los terrenos que los particulares o la Municipalidad dediquen a vías públicas con motivo de los loteos respectivos. Art. 2: A fin de asegurar el mejor ejercicio de las facultades que por esta ley se le confieren, la Municipalidad podrá dividir la ciudad en zonas de la forma y superficie que más considere conveniente, fijándose la calidad de construcción de los edificios y el destino de los mismos, según lo sean para el comercio, la industria, residencias unifamiliares o colectivas o mixtas de unos y otros, pudiendo excluir de cada una de ellas a los de una clase o destino distintos. Las disposiciones reglamentarias serán uniformes dentro de cada uno de los distritos y podrán periódicamente ser ampliadas, alteradas, modificadas o renovadas. Art. 3: Los propietarios en los distritos residenciales podrán ser obligados a dejar jardines en el frente, fondo y costados de sus terrenos. Art. 4: La Municipalidad podrá prohibir la edificación en zonas insalubres o que carezcan de las mejoras y servicios públicos indispensables. Art. 5: La Municipalidad celebrará con los municipios limítrofes de la provincia de Buenos Aires los convenios que juzgue convenientes para completar y extender la división en zonas autorizadas por esta ley o acordar su respectiva colaboración a las que a su vez se establezcan en ellos. Art. 6: De las resoluciones definitivas de cualquiera de los funcionarios a quienes las respectivas ordenanzas encomienden la aplicación de las disposiciones adoptadas en cumplimiento de la presente ley, los particulares podrán recurrir ante el intendente municipal, exponiendo su derecho, dentro de los 10 días de notificados de dichas resoluciones, y el señor intendente resolverá el artículo, dentro de los 30 días, previo dictamen de una comisión asesora a crearse, compuesta de tres miembros nombrados por el intendente municipal, de los cuales uno será arquitecto, otro ingeniero civil y el tercero abogado".

Medidas para facilitar la construcción de cercos y aceras. — De acuerdo con la ordenanza número 13381 y el artículo 8° de la ley 11545, el Departamento Ejecutivo dispuso ejecutar por su cuenta, o pagar al contratista correspondiente, las construcciones de cercos y aceras de los terrenos cuyos propietarios carezcan momentáneamente de recursos. Esta facilidad, según la resolución respectiva, se acordará a los propietarios que se acojan a los beneficios del pago en bonos en concepto de esas obras, que establece la ley citada.

La secretaría de obras públicas informó que la medida adoptada responde al deseo de evitar que la Municipalidad se vea obligada a efectuar dichos trabajos, en forma compulsiva, por administración, con los consiguientes perjuicios para los propietarios de terrenos que carecen de cercos y aceras reglamentarios.

Se invertirán más de dos millones de pesos en casas económicas. — La Intendencia Municipal dispuso destinar para la construcción de viviendas económicas en los terrenos de la antigua chacra Saavedra, el saldo disponible de una partida de la ordenanza empréstito, número 7288, cuyo monto asciende a pesos 2.263.524. De esta cantidad destinará 2.007.101 pesos para la construcción de las viviendas, y 166.525 en la ejecución de los pavimentos de las calles que tendrá el nuevo barrio de casas baratas.

En el decreto respectivo se autoriza a la Dirección de Obras Públicas para la preparación de los pliegos y demás documentos necesarios para realizar la licitación, a fin de adjudicar las construcciones de 181 viviendas, 17 locales y un mercado, de acuerdo con los proyectos preparados por una comisión especial, aprobados por el Departamento Ejecutivo.

Reorganización de oficinas. — Con el propósito de realizar con mayor eficacia las funciones de fiscalización de obras particulares que en la actualidad se cumplen por distintas secciones de cuatro dependencias municipales —Dirección de Obras Públicas, Dirección de Electricidad, Mecánica y Gas, Inspección Técnica de Higiene e Inspección General — y, según lo expresa el propio D. E., "sin unidad de criterio y sin armonía en la acción, con grave demora para el público", resolvióse centralizar en una sola dependencia todas las tareas que se vinculan

con la edificación privada, tanto más cuanto que la próxima vigencia del Código de la Edificación impondrá la existencia de normas precisas al respecto.

En consecuencia, fué creado en la secretaría municipal de Obras Públicas e Industrias, un organismo denominado Inspección Técnica de Obras Particulares, formado con la refundición de las siguientes secciones: inspección y control de obras particulares, de la Dirección de Obras Públicas; inspección de instalaciones domiciliarias, máquinas, calderas, inflamables, letreros luminosos, ascensores, etc., de la Dirección de Electricidad, Mecánica y Gas, y fiscalización de los edificios públicos, locales de diversión, casas de inquilinato, casas de comercio y establecimientos industriales, de la Inspección General y de la Inspección Técnica de Higiene, en cuanto atañe a edificación propiamente dicha, y al cumplimiento de las disposiciones del reglamento general de construcciones y del Código de la Edificación.

En la misma secretaría de Obras Públicas e Industrias, fué creada, además, la Dirección General de Obras Públicas y Urbanismo, con refundición de las actuales direcciones del Plan de Urbanización y de Obras Públicas, excluídas las secciones inspección y control de obras particulares, de esta última, que pasan a depender de la Inspección Técnica de Obras Particulares, como se expresa más arriba.

Por lo que hace a las secciones de la Dirección de Electricidad, Mecánica y Gas, no transferidas a la misma Inspección Técnica, constituirán, siempre bajo la dependencia de la aludida secretaría municipal, la Dirección de Servicios Públicos.

Otro decreto suscripto por el intendente, encomienda la organización de la Inspección Técnica de Obras Particulares, con funciones de director general, al ingeniero Martín Pinto Kramer, y la organización de la Dirección General de Obras Públicas y Urbanismo, con igual jerarquía, al ingeniero Alejandro F. Aldazábal.

Por otra parte, adoptáronse diversas disposiciones encaminadas a dar mayor elasticidad al funcionamiento de la Dirección Autárquica de Obras Municipales, que al reorganizarse las secretarías de la Intendencia, pasó a depender de la de Obras Públicas e Industrias. Fué nombrado director general de dicho organismo el ingeniero José A. Rabuffi, que desempeñaba la vicepresidencia y dirigía el Departamento de Alumbrado, y este último cargo confióse al ingeniero Felipe A. Freyre.

Asimismo, designóse director del Departamento de Construcciones, al ingeniero César B. Pertierra; director del Departamento de Explotaciones y Servicios Auxiliares, al ingeniero Pablo A. Macchi; subdirector de Obras Públicas, al ingeniero Héctor G. Peña; subdirector de Urbanismo, al ingeniero Carlos Della Paolera; director del Departamento de Arquitectura, al ingeniero Francisco A. Gomera; director del Departamento de Urbanización, al arquitecto Carlos Mendióroz; director del Departamento de Instalaciones, al ingeniero Manual Carbonell; secretario técnico de la Inspección Técnica de Obras Particulares, al ingeniero Raúl N. Roca; jefe de Inspección de Instalaciones, a D. Alfredo Ortiz de Rozas; jefe de la Inspección de Conservación e Higiene, al arquitecto Juan A. Bercaitz, y jefe de la Inspección de Construcciones, al arquitecto Carlos Galcerán Espinosa.



El reglamento general de construcciones. — La Intendencia ha resuelto que toda disposición o modificación del Reglamento General de Construcciones entrará en vigencia a los 30 días, como mínimo, de su publicación en el Boletín Municipal.

Un funcionario estudiará cuestiones urbanísticas en Gran Bretaña. — La Intendencia acordó licencia por el térbino de cuatro meses al secretario de la Dirección del Plan Regulador, señor Julio Rinaldini, para que se traslade a Inglaterra, y reúna en ese país antecedentes sobre asuntos de carácter urbanístico. El señor Rinaldini hará dicho viaje por invitación especial del Consejo Británico.

Centro Argentino de Ingenieros. — La nueva Comisión Directiva de esta entidad ha quedado constituída como sigue:

Presidente, Jorge W. Dobranich; vicepresidentes, Roberto Gorostiaga y Carlos M. Palacio; secretario, Raúl J. Martínez Vivot; prosecretario, Juan C. Fernández Rivas; tesorero, Luis M. Zalazar, y vocales: Pablo A. Macchi, Agenor Villagra, Pablo A. Carriquiriborde, Alejandro Figueroa, Gregorio L. Sánchez, Luis A. Herbin, José V. Galvasili y Teodoro Ackermann; vocales suplentes: Raúl A. Ondarts, Alberto Suárez Anzorena, Armando Ulled y Hugo V. Biolcati.

Comenzó a restringirse la cuota de combustible para fabricar cemento. — El gobierno dispuso que la cuota del fuel oil-aceite de lino para las fábricas de cemento no exceda de 12.500 toneladas en el mes de enero próximo. Además, a partir del 1 de febrero, dichas fábricas recibirán como cuota máxima 10.000 toneladas mensuales del citado combustible.

Por su parte, la Junta de Granos reservará hasta el 31 de diciembre de 1945, 400.000 toneladas de trigo viejo para venderlas como combustibles a esas fábricas.

En los considerandos del decreto respectivo se expresa que en virtud de lo dispuesto anteriormente, a partir del 1 del corriente debía reducirse a 10.000 toneladas mensuales la cuota de las fábricas de cemento. Se agrega que a fin de evitar cualquier entorpecimiento en los citados establecimientos fabriles, resulta conveniente aplicar en forma escalonada la reducción dispuesta.

Construcción de la Ciudad Universitaria en Santo Domingo. — La legación de la República Dominicana en esta ciudad informó que el presidente de su país Dr. Rafael E. Trujillo, sometió al Congreso Nacional un proyecto de ley por el cual se dispone que del superávit que se producirá en el presupuesto del año actual, se destinen 500.000 pesos moneda dominicana, equivalente a dos millones de pesos argentinos, para iniciar inmediatamente la construcción de la ciudad universitaria. Su costo total ascenderá a 8 millones de pesos argentinos y se espera concluir la obra en un período de cuatro años.

Preferencia al Transporte de Cal. — Fué dictada una resolución por

el Ministro de Obras Públicas, por la cual se autoriza a la Dirección General de Ferrocarriles para que conceda preferencias en el transporte de la cal viva en terrones, hasta cubrir el 75 por ciento de la producción de cada fábrica, quedando, por lo tanto, incluída dicha industria en las disposiciones del decreto 3141 del corriente año.

El empleo de hierro y acero quedó sujeto a nuevas limitaciones. — Los ministros de agricultura y hacienda dictaron una resolución conjunta, en virtud de la cual se prohibe la utilización de los siguientes materiales de hierro y acero (nuevos y de uso anterior) en las aplicaciones que se mencionan:

Barras en hormigón armado: en columnas de edificios de no más de dos plantas principales cuando sostengan hasta dos plantas que por su destino correspondan estar sobrecargadas a no más de 300 kilogramos por metro cuadrado; construcción de muros de contención, cuando, hechos de mampostería con concreto de cemento portland y arena (1:3), no excediera de 0.60 m. su máximo espesor; construcción del pavimento de calles y caminos urbanos o rurales y en sus obras de arte cuando puedan hacerse de mampostería u hormigón sin armar; construcción de tabiques de no más de 0.15 m. de espesor que puedan hacerse de mampostería u hormigón sin armar, salvo en los casos exigidos por reglamentos oficiales; construcción de postes para alambrados y para instalaciones eléctricas y demás que puedan hacerse de otros materiales.

Perfiles y barras de hierro (inclusive hierro redondo, cuadrado, planchuela, media caña, etcétera); Columnas de edificios de no más de dos plantas principales, cuando sostengan hasta dos plantas que por su destino correspondan estar sobrecargadas a no más de 300 kilogramos por metro cuadrado; construcción de galpones o tinglados, con excepción de talleres, laboratorios o depósitos en los que exista peligro de incendio o cuando lo exijan los reglamentos oficiales; construcción de varillas para alambrados y postes para instalaciones eléctricas y demás que puedan hacerse de otros materiales en columnas para el sostén exclusivo de estanques, cuando puedan hacerse de otros materiales, incluso de hormigón armado; carpintería metálica en el interior de los edificios, excepto para ascensores y las puertas y defensas sobre sus pasadizos, y cuando corresponda por razones de seguridad contra incendio o sea exigido por reglamentos oficiales; fabricación de muebles para cocinas y cuartos de baño, de casas-habitación, de departamentos y de escritorios; fabricación de marcos o bastidores para sostén de alambres tejidos, salvo cuando corresponda a dispositivos a emplearse en industrias, o en reemplazo de paneles de chapa, cuando éstos estén autorizados.

Alambre, negro o galvanizado, y de púa: Fabricación de tejidos artísticos y en la construcción de alambrados de más de tres hilos, con fines de limitación de predios.

Tejidos artísticos y comunes: En la construcción de cercos, salvo cuando la explotación del predio lo requiera como indispensable, y en reemplazo del metal desplegado, en las aplicaciones prohibidas para éste.

Metal desplegado: En la construcción de cielos rasos, tabiques y otros elementos de cierre u ocultación, en el interior de los edificios, en que pueda emplearse madera u otros materiales no metálicos, y en reemplazo del alambre tejido, en las aplicaciones prohibidas para éste.

Chapas de hierro, planas y onduladas, galvanizadas o no: En la construcción de tabiques, paredes, cercos y otros medios de cerramiento u ocultación que puedan construirse de madera, mampostería u hormigón armado, construcción de techos o sus cubiertas cuando no exista peligro de incendio, fabricación de muebles para cocinas y cuartos de baño de casas-habitación, de departamentos y de escritorios; carpintería metálica en el interior de los edificios, excepto para ascensores y las puertas sobre sus pasadizos y cuando corresponda por razones de seguridad contra incendio; obras de entubamiento, cuando puedan realizarse con otros materiales sin obras especiales y costosas de apoyo que sean consecuencia de la exclusión del hierro; construcción de depósitos, estamques y bebederos que puedan hacerse en mampostería u hormigón armado; fabricación de barras para hormigón armado.

Flejes y tiras de hierro o acero (no aleados): En la fabricación de caños o marcos para sostén de alambres tejidos, salvo cuando corresponda a dispositivos a emplearse en industrias o a muebles metálicos autorizados; en reemplazo de perfiles y barras, en las aplicaciones prohibidas para éstos.

Caños y tubos de chapas y sin costura: En la conducción de agua y otros flúidos que pueda hacerse con seguridad y sin inconvenientes técnicos por cañerías de otros materiales; fabricación de bastidores para alambres tejidos, salvo cuando corresponda a dispositivos a emplearse en industrias o a muebles metálicos autorizados; para el paso de conductores eléctricos en instalaciones de baja tensión; en reemplazo de perfiles y barras en las aplicaciones prohibidas para éstos.

Caños de hierro fundido o fundición: En la conducción de agua y otros flúidos que pueda hacerse con seguridad y sin inconvenientes técnicos por cañerías de otros materiales y cuando no sea obligatorio por reglamentaciones oficiales.

Obras de próxima ejecución

Cada línea expresa el nombre del constructor, ubicación de la obra, clase y valor en $ m|n.

Alejandro Albónico, Juan B. Alberdi 5824/28, negocio y departamentos, $ 40.000
Alejandro Albónico, Tandil 2523, Petit-Hotel, $ 30.000
Alejandro Albónico, Avda. La Plata 1925/27, fábrica y casa familia, $ 38.000
Weisburd y Jatvinsky, Callao 763/73, 10 pisos, $ 500.000
Miguel Votta, Serrano 2370, 3 pisos, $ 130.000
R. Graciotti, S. de Bustamante 1681, 3 pisos, $ 140.000
Eugenio Selzer, Guanacache 2625, 3 pisos, $ 90.000
Weisburd y Jatvinsky, Bulnes 1115, 2 pisos, $ 62.000
Buldrini y Marsilli, Cabildo e Iberá, cinematógrafo, $ 600.000
J. Corral Ballesteros, Cabildo 3432/68, Mercado, $ 400.000
Juan Stefani, Centenera 861, 16 departamentos, $ 100.000
Remo Persichini, Bacacay 5186, 3 casas, pesos 30.000
C. R. y J. A. Cillo, Av. Quintana 345, 8 pisos, $ 600.000
Guillermo A. Peña, Perú 1016, 6 pisos, pesos 400.000
Vallebella y Baralis, Córdoba y Suipacha, 2 pisos, $ 175.000
F. Viarengo y Cía., Malvinas 38, 4 pisos, pesos 150.000
C. R. y J. A. Cillo, Laprida 1735, P. Hotel, pesos 42.000
Harilaos y Cía., Piedrabuena 3848, Convento, $ 150.000
Angel Gasparutti, Monroe 4924, 4 negocios, $ 40.000
Vallebella y Baralis, Cabildo e Iberá, negocios, $ 25.000
C. Cereghetti, Nogoyá 2482, casa y galp., pesos 35.000
C. Cereghetti, D. Alvarez 1160, depósito, pesos 35.000
Juan A. Picolla, Colonia 340, galpón, $ 45.000
Juan A. Picolla, F. P. Sarmiento 1430, 2 departamentos, $ 23.000
Luis Graziani, Bustamante 2657, 8 pisos, pesos 1.000.000
Luis Graziani, Belgrano 1320, 9 pisos, $ 500.000
P. y F. Antonini, Juncal 1431, 8 pisos, $ 360.000
Luis Bravé, Córdoba 2228, 6 pisos, 350.000
Fco. J. Pastrana, Rioja 1087, 7 pisos, $ 260.000
Frattini y Cía., San Juan 3765, 3 pisos, pesos 200.000
P. y F. Antonini, Independencia 969, 3 pisos, $ 250.000
Fco. J. Pastrana, Belgrano 1728, 5 pisos, pesos 300.000
Fco. J. Pastrana, Centenera 861, 3 pisos, pe- 130.000
Miguel Fiore, Méjico 2225, 3 pisos, $ 80.000
Miguel Fiore, Pasco 595, 3 pisos, $ 80.000
F. Berdina, Valle 1295, 3 pisos, $ 100.000
E. A. Persico, San Juan 3575, 2 pisos, $ 60.000
Emilio Arroyo, M. de Gainza 792, 5 piezas, pesos 20.000
Fco. A. Pastrana, Solís 455, ampliación, pesos 30.000
Fco. A. Pastrana, Carabobo 1142, fábrica, pesos 250.000

¡ACABA DE APARECER!

Arte y Tecnica del Pequeño Constructor

(Cómo se edifica una casa)

Un Manual de excepcional utilidad para proyectistas, constructores y propietarios de pequeñas viviendas

EXTRACTO DE SU CONTENIDO:

Replanteo del terreno. Peso específico de materiales, de suelos, cielos-rasos y tabiques. Cargas máximas. Excavaciones y cimientos. Muros diversos. Pilares. Mezclas: dosificación y preparación, según los usos. Arcos. Dinteles. Bóvedas. Entrepisos. Tablas de resistencia de tirantes y vigas de madera. Escaleras. Techos. Pisos. Revoques externos e interiores. Pintura. Desagües. Instalaciones sanitarias. Documentación de obras. Planos, contratos, pliegos de condiciones, planillas, etcétera. Legislación.

Contiene, además, este interesante libro, una serie de proyectos de viviendas de una y dos plantas, originales de prestigiosos arquitectos argentinos.

Pedidos, acompañados de su importe de SEIS PESOS, en cheque, giro o bono postal, a LUIS ROMERO, Cangallo 521, Buenos Aires.

Viviendas Económicas

Un lujoso volumen, conteniendo 150 proyectos de viviendas en estilo moderno y californiano; 22 proyectos de cercos y 10 modelos de jardines.

NUEVA EDICION

PRECIO DEL EJEMPLAR: $ 10.00

Pedidos a LUIS A. ROMERO
Cangallo 521 Buenos Aires

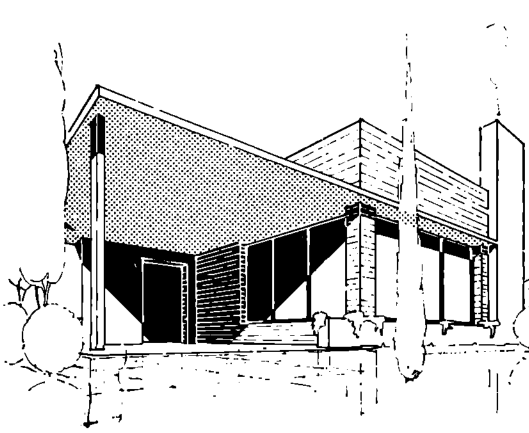
HACIA UNA ARQUITECTURA

Nueva edición de esta famosa obra del eminente Arquitecto Le Corbusier, calificada por la crítica mundial como LA BIBLIA DE LA PERFECTA HABITACION

Precio en rústica . . . . **$ 4.20**
Encuadernada en tela . . . . . . **„ 5.05**

Pedidos, acompañados de su importe, en cheque, giro o bono postal, al Administrador de la

REVISTA CACYA - CANGALLO 521
BUENOS AIRES



Estudio Técnico

Boris Slemenson — **INGENIERO CIVIL**

V. Luis Borroni — **DIBUJANTE PROYECTISTA**

CONSTRUCCIONES • MAQUINAS

PROYECTOS - CALCULOS - PLANOS
HORMIGON ARMADO - ESTRUCTURAS METALICAS
OBRAS SANITARIAS - MAQUINAS EN GENERAL
CONSTRUCCION Y DIRECCION DE OBRAS

25 de Mayo 140, 1er. piso, Ofic. 9 — U. T. 33 - 7109 — Buenos Aires

Est. Gráfico ESMERALDA Esmeralda 1385 - Bs. As.